



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Кирова ул., д. 35/39, Пенза г., 440000,  
тел.: +78412-52-99-97, факс: +78412-55-36-96, <http://penza.arbitr.ru/>

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

г. Пенза

Дело №А49-9782/2016

«21» ноября 2017 года

Резолютивная часть решения объявлена 14 ноября 2017 года

В полном объеме решение изготовлено 21 ноября 2017 года

Арбитражный суд Пензенской области в составе судьи Г.В. Алексиной, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи С.В. Мясниковой, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

товарищества собственников жилья «Лядова, 60», Лядова ул., д. 60, Пенза г., Пензенская область, 440071 (ОГРН 1135835005173, ИНН 5835104873)

к товариществу собственников жилья «Монолит», Лядова ул., д. 48, Пенза г., Пензенская область, 440064 (ОГРН 1025801214009, ИНН 5835017250)

**об обязанности передать техническую документацию на многоквартирный жилой дом и иные связанные с управлением домом документы,**

с участием в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Управления государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области, непубличного акционерного общества «Компания «Домостроитель», муниципального унитарного предприятия «Пензгорстройзаказчик»

при участии в заседании:

от истца: представитель Матвеева А.Г. (доверенность),

от ответчика: представитель Бубнова Л.В. (доверенность),

**у с т а н о в и л :**

товарищество собственников жилья «Лядова, 60» (далее – ТСЖ «Лядова, 60», истец) обратилось в Арбитражный суд Пензенской области с исковым заявлением к

товариществу собственников жилья «Монолит» (далее – ТСЖ «Монолит», ответчик) об обязанности ответчика, с учетом заявленного уточнения исковых требований, передать истцу следующие технические и иные связанные с управлением многоквартирным жилым домом (далее – МКД) по адресу г. Пенза, ул. Лядова, д. 60 документы:

- 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;

- схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, отопления, тепло-газо-энергоснабжения;

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

- исполнительную документацию водопровода и канализации, исполнительную документацию ливневой канализации, проекты узлов учета воды и тепловой энергии;

- исполнительные чертежи контуров заземления;

- журнал заявок жильцов с 2014 года по 2017 год;

- протоколы измерения сопротивления электросетей, протоколы измерения вентиляции, исполнительные чертежи контуров заземления;

- решения и протоколы общих собраний собственников помещений в доме;

- бухгалтерскую и финансовую документацию дома за 2013-2015 годы и текущий год;

- акты сверок с ресурсоснабжающими организациями на дату расторжения договоров.

Исковые требования основаны на статьях 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, судом привлечены Управление государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за

техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области, непубличное акционерное общество «Компания «Домостроитель», муниципальное унитарное предприятие «Пензгорстройзаказчик».

Судебное заседание назначено на 14.11.2017 г.

Третьи лица в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела надлежаще уведомлены в соответствии с частью 1 статьи 121, частью 1 статьи 122 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе публично путём размещения информации о движении дела на сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://penza.arbitr.ru/>.

Неявка надлежаще извещенных о месте и времени рассмотрения дела участников судебного процесса не препятствует рассмотрению дела по существу в соответствии со ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Арбитражный суд признал возможным проведение судебного заседания в отсутствие представителей третьих лиц.

Истец искимые требования поддержал в полном объеме по доводам, изложенным в исковом заявлении.

Ответчик против удовлетворения заявленных исковых требований возражал по доводам, изложенным в отзыве на иск (т. 2 л.д. 1-3) и дополнении к отзыву (т. 2 л.д. 96-99). Ответчик считает искимые требования не подлежащими удовлетворению, поскольку решением Октябрьского районного суда г. Пензы от 05.05.2015 г. протокол общего собрания собственников жилья от 08.12.2013 г. о создании ТСЖ «Лядова, 60» признан недействительным. Заявляя искимые требования, истец указывает на то, что протоколом общего собрания собственников от 06.05.2016 г. подтверждено ранее принятое собственниками решение о создании ТСЖ «Лядова, 60». Однако при рассмотрении дела об оспаривании протокола от 06.05.2016 г. Октябрьским районным судом г. Пензы было установлено, что решение о подтверждении создания ТСЖ «Лядова, 60» на общем собрании собственников не принималось. В феврале 2014 года ТСЖ «Лядова, 60» уже обращалось в Арбитражный суд Пензенской области с исковыми требованиями к ТСЖ «Монолит» об обязанности передать техническую документацию на МКД по адресу г. Пенза, ул. Лядова, д. 60. Решением Арбитражного суда Пензенской области по делу №А49-1464/2014 от 12.10.2015 г. искимые требования ТСЖ «Лядова, 60» были оставлены без удовлетворения. Ответчик считает, что обстоятельства, установленные

арбитражным судом при рассмотрении дела №А49-1464/2014, имеют преюдициальное значение и не подлежат доказыванию вновь. Также ответчик полагает необоснованным включение истцом в исковые требования требований о передаче технической документации, не указанной в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 (далее – Правила №491).

Привлеченное к участию в деле в качестве третьего лица Управление государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области (далее – Госжилстройтехинспекция Пензенской области) в письменном отзыве на иск (т. 1 л.д. 45-48) просит суд исковые требования удовлетворить, указывая при этом на то, что в период с 27.04.2016 г. по 06.05.2016 г. собственниками жилья по адресу г. Пенза, ул. Лядова, д. 60 было проведено общее собрание в форме очно-заочного голосования, собственниками жилья были приняты решения, в том числе, о выделении из состава ТСЖ «Монолит», о выборе способа управления МКД – товарищество собственников жилья (ТСЖ «Лядова, 60»). К протоколу общего собрания собственников жилья представлено приложение – ведомость голосования собственников помещений в МКД по вопросам повестки дня общего собрания, содержащая Ф.И.О. каждого собственника, принявшего участие в общем собрании, волеизъявления по вопросам повестки дня, заверенные подписями. В ходе проведенной проверки Госжилстройтехинспекцией Пензенской области было установлено, что в голосовании приняли участие собственники, обладающие 56,6% голосов от общего количества голосов, таким образом, для принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, кворум имелся. В связи с изложенным, третье лицо считает, что ответчик обязан передать истцу техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей истца и ответчика, арбитражный суд приходит к следующему.

Арбитражным судом Пензенской области при вынесении решения от 16.02.2015 г. по делу №А49-1464/2014 было установлено, что общим собранием собственников помещений МКД, расположенного по адресу г. Пенза, ул. Лядова, д. 60, проведенного в форме заочного голосования, было принято решение о создании товарищества

собственников жилья, что подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 08 декабря 2013 года.

В Единый государственный реестр юридических лиц 16 декабря 2013 года была внесена запись о создании юридического лица – товарищества собственников жилья «Лядова, 60» с присвоением ему ОГРН 1135835005173 и ИНН 5835104873.

Указанным решением от 16.02.2015 г. по делу №А49-1464/2014 Арбитражный суд Пензенской области удовлетворил иски требования ТСЖ «Лядова, 60» к ТСЖ «Монолит» об обязанности передать техническую документацию на МКД по адресу г. Пенза, ул. Лядова, д. 60 и иные связанные с управлением МКД документы.

05.05.2015 г. Октябрьским районным судом г. Пензы было принято решение о признании незаконными (недействительными) решений, принятых 08 декабря 2013 года, оформленных протоколом б/н общего собрания собственников помещений МКД по адресу г. Пенза, ул. Лядова, д. 60, проведенного в форме заочного голосования (т. 2 л.д. 4-37).

В связи с вступлением в законную силу решения Октябрьского районного суда г. Пензы от 05.05.2015 г. ТСЖ «Монолит» обратилось в Арбитражный суд Пензенской области с заявлением о пересмотре решения 16.02.2015 г. по делу №А49-1464/2014 по новым обстоятельствам.

Решением от 12.10.2015 г. Арбитражный суд Пензенской области заявление ТСЖ «Монолит» о пересмотре решения Арбитражного суда Пензенской области от 16.02.2015 г. по делу №А49-1464/2014 по новым обстоятельствам удовлетворил, указанное решение отменил.

Решением от 12.10.2015 г. Арбитражный суд Пензенской области иски требований ТСЖ «Лядова, 60» оставил без удовлетворения (т. 2 л.д. 39-50).

Обращаясь в арбитражный суд с иском заявлением по настоящему делу, истец указывает на то, что после вынесения Арбитражным судом Пензенской области решения от 12.10.2015 г. по делу №А49-1464/2014, в период с 27.04.2016 г. по 06.05.2016 г. собственниками МКД по адресу г. Пенза, ул. Лядова, д. 60 было вновь проведено общее собрание собственников помещений в МКД, решения собственников оформлены протоколом очно-заочного общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Пенза, ул. Лядова, д. 60 (т. 1 л.д. 58-70).

Решение собственников по 3 вопросу повестки собрания сформулировано следующим образом: «подтвердить реорганизацию ТСЖ «Монолит» путем выделения из него МКД ул. Лядова, 60».

Решение собственников по 4 вопросу повестки собрания сформулировано следующим образом: «подтвердить выбор способа управления МКД – товарищество собственников жилья».

Решение собственников по 5 вопросу повестки собрания сформулировано следующим образом: «подтвердить утверждение Устава товарищества собственников жилья «Лядова, 60»».

Ответчик, заявляя возражения относительно исковых требований, указывает на то, что данным собранием собственников помещений не принималось буквально решения об избрании в качестве способа управления – управление товариществом собственников жилья «Лядова, 60». Подобное решение в протоколе отсутствует. Однако, исходя из содержания указанного протокола, арбитражный суд приходит к выводу, что воля большинства собственников помещений МКД по ул. Лядова, д. 60 в г. Пензе была направлена именно на передачу функций управления МКД ТСЖ «Лядова, 60». Это следует и из вопроса 5 повестки дня – «подтверждение утверждения Устава ТСЖ «Лядова, 60»», и из вопроса 6 повестки дня – «определение состава правления ТСЖ «Лядова, 60» и избрание его членов», и из вопроса 7 повестки дня – «определение состава ревизионной комиссии ТСЖ и избрание его членов».

Также арбитражный суд считает необходимым отметить, что один из собственников помещений в МКД по ул. Лядова, д. 60 – Меньшаков В.В. обращался в Октябрьский районный суд г. Пензы с иском к Ивановой О.С. (инициатору общего собрания собственников помещений, проведенного в период с 24.04.2016 г. по 06.05.2016 г.) о признании решений общего собрания собственников помещений в МКД по адресу г. Пенза, ул. Лядова, д. 60, оформленных протоколом общего собрания от 06.05.2016 г., незаконными; о признании решения общего собрания по вопросам повестки дня №№3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ничтожными с момента их принятия. Решением Октябрьского районного суда г. Пензы от 20.12.2016 г. по делу №2-3685/2016, оставленным без изменения апелляционным определением Пензенского областного суда от 14.03.2017 г. (т. 1 л.д. 88-108), исковые требования Меньшакова В.В. к Ивановой О.С. о признании недействительным решения общего собрания собственников жилья были оставлены без удовлетворения.

При этом и в решении Октябрьского районного суда г. Пензы, и в апелляционном определении Пензенского областного суда судами был сделан вывод, что большинством собственников помещений в МКД, выразивших свое волеизъявление при проведении общего собрания собственников помещений в период с 24.04.2016 г. по 06.05.2016 г., было принято решение об осуществлении управления МКД товариществом собственников жилья «Лядова, 60». В решении от 20.12.2016 г. по делу №2-3685/2016 Октябрьский районный суд г. Пензы указал буквально следующее: «исходя из результатов голосования общего собрания, суд считает, признание незаконными решений общего собрания о выборе способа управления и другим вопросам повестки дня повлечет за собой нарушение интересов большинства собственников жилых помещений, настаивающих на способе управления многоквартирным домом – управление ТСЖ «Лядова, 60». Нарушение прав и законных интересов большинства собственников помещений жилого дома не допустимо и противоречит требованиям действующего законодательства» (последняя страница решения). Вывод суда первой инстанции был поддержан апелляционной инстанцией в определении от 14.03.2017 г. (стр. 8 апелляционного определения).

Кроме того, суд апелляционной инстанции на стр. 9 апелляционного определения сделал вывод о том, что с лета 2016 года обслуживание МКД по ул. Лядова, д. 60 в г. Пензе фактически осуществляет ТСЖ «Лядова, 60». При этом ТСЖ «Монолит» обслуживание данного дома не осуществляет.

Данное обстоятельство проверялось судом и при рассмотрении настоящего дела.

Истец представил в суд документы, подтверждающие, что все функции по управлению МКД с лета 2016 года осуществляет ТСЖ «Лядова, 60». В материалы дела представлены договор возмездного оказания услуг №2018 УБП от 28.07.2016 г., заключенный истцом с ООО «УБО города Пензы» на оказание услуг по сбору, вывозу и передаче на размещение твердых бытовых отходов, крупногабаритных отходов, строительного мусора, спилов и смета, иного мусора на специальные объекты, санкционированные для этих целей; договор №4/16 на техническое обслуживание, ремонт лифтов и систем лифтовой диспетчерской сигнализации и связи (ЛДСС) от 15.08.2016 г., заключенный истцом с ООО «Лифтсервис»; договор энергоснабжения №1380 от 02.09.2016 г. на электроснабжение МКД, заключенный истцом с ООО «ТНС энерго Пенза»; договор теплоснабжения №4167 от 21.07.2016 г. на теплоснабжение МКД, заключенный истцом с МКП «Теплоснабжение г. Пензы»; договор №1252 от

22.07.2016 г. поставки холодной питьевой воды и отведения сточных бытовых вод для целей оказания коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, заключенный истцом с ООО «Горводоканал» (т. 2 л.д. 57-84).

Ответчик факт оказания собственникам помещений в МКД по ул. Лядова, д. 60 жилищно-коммунальных услуг с лета 2016 года товариществом собственников жилья «Лядова, 60» не отрицал, доказательств оказания указанных услуг не истцом, а ответчиком в материалы дела не представил.

Из правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, выраженной в «Обзоре практики Верховного Суда Российской Федерации 1 (2014)», утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 24.12.2014 г. (вопрос 9), следует, что управляющая организация может быть признана исполнителем коммунальных услуг при установлении, в том числе, следующих обстоятельств: управляющая организация фактически приступила к управлению общим имуществом многоквартирного дома, собственники помещений вносят плату за коммунальные услуги управляющей организации, а ресурсоснабжающая организация выставляет последний счета за поставку соответствующего ресурса. При этом, спор о том, какая из управляющих организаций осуществляет функции управления многоквартирным домом, разрешается исходя из конкретных обстоятельств дела.

Исходя из представленных в материалы дела документов, весь комплекс коммунальных и жилищных услуг с лета 2016 года собственникам помещений в МКД предоставляет истец.

Возражения ответчика относительно того, что всем доводам истца уже давалась оценка арбитражным судом при вынесении решения от 12.10.2015 г. по делу №А49-1464/2014, арбитражным судом не принимаются, поскольку в рамках настоящего дела истец в качестве основания заявленных исковых требований ссылается на протокол очно-заочного общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Пенза, ул. Лядова, д. 60, проведенного в период с 27.04.2016 г. по 06.05.2016 г. Данное общее собрание собственников было проведено после вынесения Арбитражным судом Пензенской области решения от 12.10.2015 г. по делу №А49-1464/2014, соответственно, оценка данному протоколу судом не давалась. Возражения ответчика относительно того, что ТСЖ «Лядова, 60» было создано незаконно, на основании решения общего собрания собственников от 08.12.2013 г., которое впоследствии решением Октябрьского районного суда г. Пензы было признано недействительным, арбитражным судом также



не принимается, поскольку ни судом, ни налоговым органом до настоящего времени решения о признании незаконной государственной регистрации ТСЖ «Лядова, 60» в качестве юридического лица вынесено не было, ТСЖ «Лядова, 60» согласно представленной в материалы дела выписке из Единого государственного реестра юридических лиц (т. 1 л.д. 16-19) является действующим юридическим лицом.

Уведомлением от 11.05.2016 г. (т. 1 л.д. 9-10) истец уведомил ответчика о необходимости передать истцу техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы, перечень которых определен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491.

Данное уведомление было адресовано также Госжилстройтехинспекции Пензенской области, истец просил Госжилстройтехинспекцию Пензенской области провести проверку правильности и законности проведения общего очно-заочного собрания собственников, проведенного с 27.04.2016 г. по 06.05.2016 г.

Госжилстройтехинспекция Пензенской области, проведя проверку представленных истцом документов, не нашла нарушений жилищного законодательства при проведении общего очно-заочного собрания собственников, о чем сообщила истцу письмом №1-11/11-1561 от 14.06.2016 г. (т. 1 л.д. 13). Также Госжилстройтехинспекция Пензенской области направила ответчику письмо №1-11/11-1561 от 14.06.2016 г. с требованием обеспечить передачу технической документации и иных документов, связанных с управлением МКД, истцу в течение 30 дней со дня получения уведомления (т. 1 л.д. 11-12).

В связи с отказом ответчика от передачи истцу документации, истец обратился в суд с настоящим иском.

В ходе рассмотрения дела ответчик частично передал истцу техническую документацию на МКД, на что ответчик указал в дополнении к отзыву на иск (т. 2 л.д. 96-99).

Поскольку вся техническая и иная связанная с управлением МКД документация истцу передана не была, истец настаивает на удовлетворении исковых требований с учетом заявленного им уточнения.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, регламентирован разделом V Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами,

утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. №416 (далее – Правила №416).

В соответствии с п. 18 указанных Правил 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 (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

Согласно п. 19 Правил №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.

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.

В соответствии с п. 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 августа 2006 г. №491.

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

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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №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 (п. 21 Правил №416).

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через

7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов (п. 22 Правил №416).

Как указано в п. 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 августа 2006 г. №491 (далее – Правила №491).

В п. 24 Правил №491 перечислена техническая документация, содержащая сведения о составе и состоянии общего имущества МКД. Техническая документация на МКД 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.

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

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

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

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

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на

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

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

д(1)) 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.

Перечень документов, связанных с управлением многоквартирным домом и подлежащих передаче, является исчерпывающим и в силу пп. е) п. 26 Правил №491 может быть дополнен лишь решением общего собрания собственников помещений.

Арбитражный суд определением от 02.11.2017 г. предлагал истцу и ответчику представить протокол общего собрания собственников, на котором собственники приняли бы решение определить дополнительный перечень документов, связанных с управлением многоквартирным домом и подлежащих передаче при изменении способа управления МКД.

Представители истца и ответчика пояснили, что подобного решения собственниками МКД по адресу г. Пенза, ул. Лядова, д. 60 не принималось.

Таким образом, исходя из положений п. 20 Правил №416, п.п. 24, 26 Правил №491, арбитражный суд приходит к выводу, что передаче ответчиком истцу подлежат лишь документы, обозначенные в Правилах №491, а именно:

- 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 (п.п. в) п. 24 Правил №491);

- документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (п.п. б) п. 24 Правил №491);

- проекты узлов учета воды и тепловой энергии (п.п. а(1)) п. 24 Правил №491 к технической документации на МКД относит документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета);

- решения и протоколы общих собраний собственников помещений в доме (п.п. д(3)) п. 26 Правил №491).

Прочие документы, указанные истцом в заявлении об уточнении исковых требований (т. 2 л.д. 128), в Правилах №491 не указаны, а потому в силу п. 20 Правил №416 передаче истцу не подлежат. Истец в обоснование заявленных им исковых требований об обязанности ответчика передать ему данные документы ссылается на то, что часть из перечисленных им в исковых требованиях документов, не указанных в Правилах №491, содержатся, тем не менее, в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. №170, как документы, входящие в состав технической документации МКД длительного хранения (п. 1.5.1. указанных Правил). Данный довод арбитражным судом не принимается, поскольку п. 20 Правил №416, содержащий положение об обязанности прежней управляющей организации передать новой управляющей организации связанные с управлением МКД документы не содержит указания на Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. №170, а указывают лишь на обязанность передать документацию, перечисленную в Правилах №491.

Кроме того, арбитражный суд считает необходимым отметить, что в уведомлении истца от 11.05.2016 г. с требованием передачи технической и иной документации на МКД, адресованном ответчику (т. 1 л.д. 9-10), истец сам указывал на необходимость передачи документов, перечень которых перечислен в Правилах №491.

На основании вышеизложенного, исковые требования подлежат удовлетворению частично.

Расходы истца по оплате госпошлины подлежат отнесению на ответчика полностью в сумме 6 000 руб., поскольку в силу п. 23 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2014 г. №46 «О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах» при частичном удовлетворении требования неимущественного характера, в том числе имеющего денежную оценку, расходы по уплате государственной пошлины в полном объеме взыскиваются с противоположной стороны по делу.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **Р Е Ш И Л :**

Исковые требования удовлетворить частично, расходы по госпошлине отнести на ответчика.

Обязать товарищество собственников жилья «Монолит» в месячный срок с момента вступления решения в законную силу передать товариществу собственников жилья «Лядова, 60» техническую документацию и иные, связанные с управлением многоквартирным домом по адресу г. Пенза, ул. Лядова, д. 60 документы, а именно:

- 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;

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

- проекты узлов учета воды и тепловой энергии;

- решения и протоколы общих собраний собственников помещений в доме.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с товарищества собственников жилья «Монолит» в пользу товарищества собственников жилья «Лядова, 60» расходы по оплате госпошлины в сумме 6 000 руб.



Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Пензенской области в течение одного месяца со дня его принятия.

**Судья**

**Г.В. Алексина**