



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
610017, г. Киров, ул. К.Либкнехта,102  
<http://kirov.arbitr.ru>

---

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

Дело № А28-1408/2016

г. Киров,  
15 августа 2016 года

Резолютивная часть решения объявлена 09 августа 2016 года  
В полном объеме решение изготовлено 15 августа 2016 года

Арбитражный суд Кировской области в составе судьи Прозоровой Е.Ю.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Коржавиным А.В.,  
рассмотрев дело по исковому заявлению  
общества с ограниченной ответственностью «ОКТЯБРЬСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ  
КОМПАНИЯ» (ИНН 4345370867, ОГРН 1134345025440, адрес: 610046, Кировская  
область, г.Киров, переулок 2-й Кирпичный, 2 А)  
к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
Октябрьского района города Кирова» (ИНН 4345207469, ОГРН 1074345051186,  
адрес: 610017, Кировская область, г.Киров, ул.Красноармейская, д.61)  
о передаче документации,

при участии в судебном заседании представителей:  
истца – Головизниной Е.А., по доверенности от 07.10.2015,  
ответчика – Ждановой М.П., по доверенности от 11.05.2016 № 27-УКОР/16,

установил: общество с ограниченной ответственностью «Октябрьская управляющая  
компания» (далее - истец, ООО «Октябрьская управляющая компания») обратилось  
в Арбитражный суд Кировской области с иском, уточненным в порядке статьи 49  
Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к обществу с  
ограниченной ответственностью «Управляющая компания Октябрьского района  
города Кирова» (далее – ответчик, ООО «УК Октябрьского района г.Кирова») об  
обязании передать документацию, необходимую для управления многоквартирным  
домом по адресу: г.Киров, пер.Тиминский, д.5:

-технический паспорт в форме, предусмотренной действующим  
законодательством о техническом учете и технической инвентаризации объектов  
капитального строительства (не позднее 5 лет),

-акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций,  
приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного  
оборудования, обслуживающего более одного помещения в доме, конструктивных  
частей дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций дома,  
объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества)  
на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям с марта  
2012,

-паспорта на инженерное, электрическое и санитарно-техническое оборудование, имеющееся в доме, для которого предусмотрено наличие и ведение паспорта,

-акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту в 2013-2016 годах,

-реестр показаний индивидуальных приборов учета, установленных в квартирах по состоянию на 01.03.2016 с копиями актов ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию и их опломбировки;

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

-выписку из Реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом,

-план участка в масштабе 1:1000-1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем,

-журналы заявок жителей с марта 2013 года,

-документы (акты) о приемке результатов работ с марта 2013 по март 2016,

-карточки регистрации по форме № 9,

-поквартирные карточки по форме № 10,

-реестр граждан, имеющих право на меры социальной защиты (льготы) с копиями документов на льготы.

При отсутствии вышеуказанной документации восстановить ее в течение 90 дней со дня вступления решения в законную силу.

Исковые требования основаны на статьях 12, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании представитель истца настаивает на уточненных требованиях.

Ответчик уточненные иски не признает, в письменном отзыве ссылается на отсутствие у него требуемой документации. Указывает, что требование истца о передаче технического паспорта на многоквартирный дом по состоянию не старше 5 лет является необоснованным, поскольку срок службы технического паспорта законодательно не определен, доказательства того, что помещения дома реконструировались или был проведен капитальный ремонт, в материалах дела отсутствуют. Требование о передаче реестра показаний индивидуальных приборов учета по состоянию на 01.03.2016 с копиями актов ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию и их опломбировки считает необоснованным и не предусмотренным действующим законодательством. Акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту в 2013-2015 годах и акты периодических осмотров и подготовки дома к сезонной эксплуатации 2013-2015 годов будут переданы истцу.

В судебном заседании представитель ответчика поддерживает изложенные в отзыве доводы.

Суд, заслушав представителей истца и ответчика, исследовав представленные материалы, установил следующее.

ООО «УК Октябрьского района г. Кирова» с 01.01.2008 на основании договора от 07.12.2007 № 08/479 осуществляло полномочия управляющей организации в отношении многоквартирного дома по адресу: г.Киров, пер.Тиминский, д.5.

Собственниками помещений указанного многоквартирного дома проведено общее собрание в форме очного голосования, оформленное протоколом от

05.12.2015. По итогам собрания приняты решения, касающиеся управления домом, в том числе: о выборе новой управляющей организации ООО «Октябрьская управляющая компания», о заключении договора с новой управляющей организацией, о расторжении договора управления с предыдущей управляющей организацией – ООО «УК Октябрьского района г. Кирова».

Уполномоченный представитель собственников помещений спорного многоквартирного дома Русинова Л.Н. письмом от 10.12.2015 уведомил ООО «УК Октябрьского района г. Кирова» о принятых собственниками решениях и о необходимости передать техническую документацию на дом вновь избранной управляющей организации - ООО «Октябрьская управляющая компания». Согласно отметке на входящем штампе уведомление получено ответчиком 10.12.2015.

ООО «УК Октябрьского района г. Кирова» направила Русиновой Л.Н. письмо от 02.02.2016 № 604/1663, в котором сообщило, что уведомление об отказе от исполнения договора рассмотрено, в соответствии с пунктом 18.2 договора управления от 07.12.2007 № 08/479 любая из сторон имеет право расторгнуть договор, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора, следовательно, датой расторжения договора будет 10.03.2016.

В соответствии с решением общего собрания собственников от 05.12.2015 между истцом и собственниками помещений спорного многоквартирного дома заключен договор управления от 01.02.2016 № 21.

Не передача ответчиком технической документации вновь избранной управляющей организации в полном объеме послужила поводом для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Заслушав представителей сторон, исследовав в полном объеме представленные доказательства, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

Из положений статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится выбор способа управления многоквартирным домом.

В силу пункта 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с пунктом 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрена обязанность управляющей организации в случае прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь избранной управляющей организации.

Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен в пунктах 24 и 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491) и пунктом 1.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170), которые содержат перечень технической документации долговременного хранения и документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия.

Исчерпывающий перечень документов, связанных с управлением многоквартирным домом, нормами действующего законодательства не закреплен.

Необходимость передачи документации, связанной с управлением многоквартирным домом, обусловлена возникновением у лица, которому на основании решения собственников данный дом передан в управление, прав и обязанностей в отношении общего имущества дома, предусмотренных статьями 137 - 138 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также необходимостью исключения неоправданных расходов указанного лица на их изготовление.

С учетом положений действующего законодательства истец с момента его избрания собственниками помещений многоквартирного жилого дома в качестве управляющей организации имеет право требовать с прежней управляющей организации - ООО «УК Октябрьского района города Кирова» передачи документации, необходимой для осуществления деятельности по управлению и содержанию общего имущества дома.

Избрание истца в качестве новой управляющей компании и извещение ответчика о расторжении с ним договоров управления, ответчиком не оспаривается.

В соответствии с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума от 30.03.2010 № 17074/09, нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает обязанность ответственных лиц в установленном законодательством порядке, принимать, хранить и передавать техническую документацию (пункт 27 Правил № 491). Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

В части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации передаче подлежат не только техническая документация на многоквартирный дом, но и иные, связанные с управлением таким домом документы.

Следует также отметить, что ответчик, взяв на себя функции управляющей организации, должен располагать всей необходимой документацией, а в случае ее отсутствия - решить вопрос о ее восстановлении за свой счет.

Кроме того, в силу абзаца второго пункта 20 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В судебном заседании на обозрение суда был представлен технический паспорт на спорный многоквартирный жилой дом, составленный по состоянию на 1998 год, который не может быть признан судом актуальным на момент передачи его вновь избранной управляющей компании.

Доводы ответчика об отсутствии у него требуемой документации суд считает несостоятельными, поскольку в соответствии с пунктом 27 Правил № 491 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. Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности; в случае утраты документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Таким образом, в случае предъявления вновь избранной управляющей организацией требования о передаче технической документации предшествующая управляющая организация обязана ее передать, а при ее отсутствии восстановить за свой счет. Доказательств невозможности восстановления спорной технической документации, ответчиком не представлено.

На основании вышеизложенного суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению в полном объеме.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, госпошлина в сумме 6 000 рублей относится на ответчика и подлежит взысканию в доход федерального бюджета.

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

#### РЕШИЛ:

обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» (ИНН 4345207469, ОГРН 1074345051186) передать обществу с ограниченной ответственностью «ОКТЯБРЬСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» (ИНН 4345370867, ОГРН 1134345025440) документацию, необходимую для управления многоквартирным домом по адресу: г.Киров, пер. Тиминский, дом 5:

-технический паспорт в форме, предусмотренной действующим законодательством о техническом учете и технической инвентаризации объектов капитального строительства (не позднее 5 лет),

-акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в доме, конструктивных частей дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям с марта 2012,

-паспорта на инженерное, электрическое и санитарно-техническое оборудование, имеющееся в доме, для которого предусмотрено наличие и ведение паспорта,

-акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту в 2013-2016 годах,

-реестр показаний индивидуальных приборов учета, установленных в квартирах по состоянию на 01 марта 2016 с копиями актов ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию и их опломбировки;

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

-выписку из Реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом,

-план участка в масштабе 1:1000-1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем,

-журналы заявок жителей с марта 2013 года,

-документы (акты) о приемке результатов работ с марта 2013 по март 2016,

-карточки регистрации по форме № 9,

-поквартирные карточки по форме № 10,

-реестр граждан, имеющих право на меры социальной защиты (льготы) с копиями документов на льготы.

При отсутствии документов обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» восстановить документы.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» (ИНН 4345207469, ОГРН 1074345051186) в доход федерального бюджета госпошину в сумме 6 000 рублей.

Решение может быть обжаловано во Второй арбитражный апелляционный суд в месячный срок в соответствии со статьями 257, 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Кировской области.

Судья-

Е.Ю.Прозорова.