



14020015910765

900109245_39119129



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

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

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-105025/23-50-830

05 апреля 2024 г.

Резолютивная часть решения объявлена 21 марта 2024 года.

Полный текст решения изготовлен 05 апреля 2024 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

Судья – Кантор К.А. (единолично)

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Рожковой А.А. рассматривает дело по иску

Акционерного общества "Водоканал" Павшино" (143409, Московская обл., Красногорск г., Ленина ул., д. 62, ОГРН: 1135024006743, Дата присвоения ОГРН: 15.10.2013, ИНН: 5024139635)

к Обществу с ограниченной ответственностью "ПИК-Комфорт" (123060, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Щукино, Маршала Соколовского ул., д. 3, эт. 5, пом. II, ком. 2,4, ОГРН: 1027700082266, Дата присвоения ОГРН: 31.07.2002, ИНН: 7701208190)

третье лицо:

- ТСН ТСЖ " ИЛЬИНСКИЙ Д.8"

об обязанности передать техническую и иную документацию на многоквартирные дома, связанные с управлением многоквартирными домами,

в заседании приняли участие:

от истца: не явился, извещен

от ответчика: Склизков Н.Д. по доверенности 130н от 03.05.2023 г.

от ТСН ТСЖ " ИЛЬИНСКИЙ Д.8": Гайнуллин Р.Р. по дов. от 28.11.2023 г.

УСТАНОВИЛ:

Иск, с учетом принятых судом уточнений в порядке ст. 49 АПК РФ, заявлен об обязанности ООО «ПИК-Комфорт» передать АО «Водоканал «Павшино» в течение трех месяцев с момента вступления в законную силу решения суда, техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Ильинский, д. 8, а именно:

1. Паспорта лифтового хозяйства.
2. Ежегодные отчеты по выполнению договора управления за весь период управления домом
3. Проектную документацию на многоквартирный дом, а именно Разделы:
 - 3.1. Раздел 1 "Пояснительная записка";

- 3.2. Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка";
- 3.3. Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения ";
- Подраздел "Система электроснабжения" раздела 5 (за исключением электроосвещения дома);
- 3.4. Раздел 6 "Технологические решения";
- 3.5. Раздел 7 "Проект организации строительства";
- 3.6. Раздел 8 "Мероприятия по охране окружающей среды ";
- 3.7. Раздел 10 "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства";
- 3.8. Раздел 11 "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства";
- 4. Исполнительные чертежи и схемы инженерных коммуникаций многоквартирного дома: теплоснабжение, ГВС, ХВС, канализация, электрооборудование и освещение дома, технического подвала;
- 5. Акты осмотра, проверки состояния инженерных коммуникаций, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения многоквартирного дома, конструктивных частей дома (крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества многоквартирного дома) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям за весь период управления домом (за исключением актов за 2020-2022 гг.);
- 6. Исполнительные чертежи контуров заземления;
- 7. документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений за весь период управления домом;
- 8. Журналы заявок жителей за весь период управления домом;
- 9. Протоколы измерения сопротивления электросетей за весь период управления домом;
- 10. Протоколы измерения вентиляции за весь период управления домом;
- 11. Договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 12. Информация о начислениях и оплатах по статьям «текущий ремонт» и «содержание жилья» в многоквартирном доме № 8 по б-ру Ильинский г. Красногорска, Московской области за весь период управления домом.
- 13. Информация о дебиторах за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирном доме № 8 по б-ру Ильинский г. Красногорска, Московской области за весь период управления домом, на дату представления информации;

Истец также просит обязать ООО «ПИК-Комфорт» передать Истцу - АО «Водоканал «Павшино» в течение трех месяцев с момента вступления в законную силу решения суда, техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина. д.38Б, а именно:

- 1. Паспорта лифтового хозяйства;
- 2. Ежегодные отчеты по выполнению договора управления за весь период управления домом
- 3. Проектную документацию на многоквартирный дом;
- 4. Исполнительные чертежи и схемы инженерных коммуникаций многоквартирного дома: теплоснабжение, ГВС, ХВС, канализация, электрооборудование и освещение дома, технического подвала;

5. Акты допуска в эксплуатацию теплового пункта.

6. Паспорта на тепловой пункт.

7. Акты осмотра, проверки состояния инженерных коммуникаций, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения многоквартирного дома, конструктивных частей дома (крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества многоквартирного дома) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям за весь период управления домом;

8. Паспорта на общедомовые приборы учета электрической энергии;

9. Исполнительные чертежи контуров заземления;

10. Документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений за весь период управления домом;

11. Журналы заявок жителей за весь период управления домом;

12. Протоколы измерения сопротивления электросетей за весь период управления домом;

13. Протоколы измерения вентиляции за весь период управления домом;

14. Договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

15. Информация о начислениях и оплатах по статьям «текущий ремонт» и «содержание жилья» в многоквартирном доме за весь период управления домом;

16. Информация о дебиторах за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирном доме за весь период управления домом;

17. Документы и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки общедомовых приборов учета, 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;

18. Договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе на оказание услуг связи предоставлению мест общего пользования для размещения оборудования и/или инженерных сетей.

Определением от 13 декабря 2023 к участию в деле привлечено Товарищество собственников недвижимости товарищество собственников жилья "Ильинский д.8" (143410, Московская обл., 2 Красногорск г.о., Красногорск г, Ильинский б-р, д. 8, кв. 540, ОГРН: 1235000059326, Дата присвоения ОГРН: 11.05.2023, ИНН: 5024232465) в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора.

Товарищество собственников недвижимости товарищество собственников жилья "Ильинский д.8" просит суд обязать ООО «ПИК-Комфорт» передать по акту приема-передачи оригиналы технической документации на многоквартирный дом по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Ильинский, д. 8, указанную в просительной части заявления.

В обоснование заявления третье лицо ссылается на то, что предметом настоящего спора является обязанность ООО "ПИК-Комфорт" передать АО "Водоканал" Павшино" техническую документацию на многоквартирный жилой дом № 8 по б-ру Ильинский г. Красногорска, Московской области.

Вместе с тем протоколом №1 внеочередного общего собрания собственников помещений от 30.04.2023г. в вышеуказанном доме принято решение о смене способа управления и расторжение договора управления с АО "Водоканал" Павшино" (вопрос

10), и выборе в качестве способа управления многоквартирным домом - ТСН ТСЖ «Ильинский д.8».

ГЖИ Московской области на основании решения Красногорского городского суда Московской области от 14.03.2023г. по делу №2-2620/2023 из реестра лицензий Московской области исключены сведения об осуществлении АО «Водоканал Павшино» (ИНН 5024139635) предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным жилым домом № 8 по б-ру Ильинский г. Красногорска, Московской области с 12.10.2023г.

Таким образом, как указывает товарищество, действующей управляющей организацией в МКД, расположенном по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Ильинский, д. 8 является ТСН ТСЖ " ИЛЬИНСКИЙ Д.8".

Представитель истца изложил правовую позицию, исковые требования поддерживает в полном объеме.

Представитель третьего лица изложил правовую позицию, требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика изложил правовую позицию, против удовлетворения иска возражал.

Уведомление о начале управления Истцом многоквартирным домом по адресу: Московская I, г. Красногорск, бульвар Ильинский, д. 8, с требованием предоставить техническую документацию направлено в адрес Ответчика - ООО «ПИК-Комфорт» (управляющей организации, осуществляющей ранее управление МКД) 01.09.2022г. с помощью государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства - ГИС ЖКХ, предложено организовать передачу 09.2022 г. технической документации и иных, необходимых для управления многоквартирным домом документов и технических средств.

Уведомление о начале управления Истцом многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина, Д.38Б, с требованием предоставить техническую документацию направлено в адрес Ответчика - ООО «ПИК-Комфорт» (управляющей организации, осуществляющей ранее управление МКД) 10.01.2022г. на официальный адрес электронной почты, предложено организовать передачу технической документации и иных, необходимых для управления многоквартирным домом документов и технических средств.

Вышеуказанными уведомлениями ООО «ПИК-Комфорт» было проинформировано что данные уведомления являются досудебными претензиями.

Поскольку в указанный в законе срок ответчик не предпринял попыток передать документацию, истец обратился с настоящим иском в суд.

Согласно части 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) управление многоквартирным домом может осуществляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с пунктом 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (Далее - Правила №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.

Согласно ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные

технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищностроительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Согласно п. 19 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (Далее - Правила № 416) организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, 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.

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 Правил, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, а также сведения, указанные в подпункте "б" пункта 4 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 (пункт 19 Правил).

Таким образом, обязанность управляющей организации передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы возникает из закона и вызвана необходимостью осуществления деятельности по обслуживанию многоквартирных домов и соблюдению прав собственников помещений. Так, законодательно установлена презумпция наличия у ответчика, исполнявшего до истца функции управляющей компании в отношении спорного многоквартирного дома, истребуемых документов. Бремя доказывания того обстоятельства, что соответствующая документация изначально не передавалась от организации, осуществлявшей управление названным домом до ответчика, возлагается на него.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом определен главой V «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.

Согласно п. 24 Правил №491 сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

Перечень технической документации на многоквартирный дом установлен п. 24, 26 Правил №491.

При этом законодатель определяет, что подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

По смыслу Правил № 416 и № 491 перечень истребуемой документации может определяться как путем включения в него документов, непосредственно указанных в пунктах 24, 26 Правил № 491, так и путем ссылок на конкретные документы, относящихся к группам, перечисленным в пунктах 24, 26 Правил № 491.

В силу пункта 10 статьи 162 ЖК РФ техническая документация на многоквартирный дом и иная документация хранятся в управляющей организации.

Пунктами 24, 26 Правил № 491 определен перечень документов, включенных в состав технической и иной документации, подлежащей передаче при смене управляющей организации, а именно:

Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя: 1) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества; 2) 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; 3) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; 4) 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; 5) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду; 6) 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 (которая включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков) 7) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра; 8) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, в том числе являющиеся общим имуществом; 9) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме; 10) 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); 11) проектная документация

(соответствующим образом заверенная копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома; 12) списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, данные о площадях помещений, количестве зарегистрированных граждан и иные данные по лицам, получившим льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг и иные документы в части замены порядка предоставления гражданам жилищно-коммунальных и иных услуг; 13) копии Договоров долевого участия в строительстве (в том числе договоры уступки прав требования к ДДУ) вместе с передаточными актами на объекты долевого строительства, контакты собственников; 14) технические паспорта на общедомовые приборы учета; 15) технические паспорта на индивидуальные приборы учета; 16) технические паспорта на лифтовое и иное оборудование; 17) списки лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), контактные данные поставщиков дополнительных услуг собственникам, провайдеров, имеющих в доме сети и др.; 17.1) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; 18) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме; 19) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений или имеющиеся в наличии и используемые управляющей организацией; 20) Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию; 21) ключи от технических помещений многоквартирного дома. Постановление Госстроя России от 27.09.2003 №170 в пункте 1.5 содержит перечень технической документации долговременного хранения: - 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). Также, в состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, входят: - сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт; - акты технических осмотров; - журналы заявок жителей; - протоколы измерения сопротивления электросетей; - протоколы измерения вентиляции.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ устанавливает, что в случае привлечения в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения на основании договора физического или юридического лица собственник здания, сооружения или лицо, владеющее зданием, сооружением на ином законном основании, обязаны передать этому лицу результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения здания, сооружения, иную необходимую для эксплуатации здания, сооружения документацию.

Эксплуатация объекта управления без данной документации затруднительна, поэтому вновь выбранная управляющая организация вправе требовать техническую и иную документацию для осуществления своих задач, а прежняя управляющая организация ответственна за сохранность технической и иной документации и обязана передать ее в силу прямого указания закона.

Пунктом 27 Правил № 491 предусмотрено, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вносить в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Согласно пунктам 21 и 22 Правил № 416 передача технической документации на многоквартирный дом осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов. В настоящее время такой акт между сторонами не подписан.

Согласно п. 21 Правил № 416 в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к их восстановлению 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.

Также, Верховный Суд РФ в своем Определении от 13.08.2018 N 304-ЭС18-11030 указал на необходимость наличия полного состава технической документации у действующей управляющей компании и обязанности прежней компании в предоставлении таковой в случае прекращения права управления многоквартирным домом: «Судебные инстанции верно указали, что без истребуемой документации эксплуатация многоквартирного дома была бы невозможна, техническая документация на многоквартирный дом должна была храниться у ответчика, отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения обязанности по передаче документации, перечень которой нормативно установлен, при получении комплекта документации на дом от своего предшественника, ответчик должен был принять исчерпывающие меры к получению всех необходимых документов...».

Возражая против удовлетворения иска, ответчик указывает на то, что часть технической документации на МКД и иная связанная с управлением жилого здания документация указанные в иске, не подлежат передаче.

Суд частично принимает доводы ответчика ввиду следующего.

Так, в соответствии с актом приема-передачи технической документации от 08.09.2022 ООО «ПИК-Комфорт» передало Паспорта на лифты, в связи с чем указанный документ не подлежит передаче.

Относительно пункта 6 ответчик пояснил, что у ответчика отсутствует указанная документация, сделаны соответствующий запросы в ресурсоснабжающие организации.

Вместе с тем, доказательств того, что заземление в доме отсутствуют не представлено, в связи с чем требование подлежит удовлетворению.

Ссылку ответчика на акт приема-передачи от 29.01.2024 г. суд отклоняет, поскольку из указанного акта не следует, что ответчик передал истцу документацию, которую истребует истец с учетом принятых судом уточнений.

Таким образом, в остальной части требования, заявленные в отношении МКД, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Ильинский, д. 8 подлежат удовлетворению, поскольку ответчиком доказательств передачи, а также доказательств невозможности передачи указанных документов, в нарушение положений ст. 65 АПК РФ, не представлено.

Суд также принимает во внимание представленное в материалы дела заявление третьего лица об уточнении исковых требований. Так, третье лицо пояснило, какие документы были переданы новой управляющей организации по трехстороннему акту, а какие нет.

В отношении документации в отношении многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина. д.38Б, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с актом приема-передачи Истцу передано акт допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии, проект по установке узла учета тепловой энергии, вентиляции, и ГВС, техническое условие на проектирование узла учета тепловой энергии, теплоносителя, в связи с чем указанные документы переданы и истребованию не подлежат.

Судом также установлено, что пункт 18 просительной части иска дублирует п. 14 просительной части иска.

Согласно пп. 17.2. Приказа Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016 договор подлежит публикации. В отношении спорного многоквартирного дома управляющая организация не заключала договоров на использование общего имущества. В системе ГИС ЖК в отношении спорного дома отсутствует публикация информации о заключении таких каких-либо договоров в отношении общего имущества.

Следовательно договоры об использовании общего имущества не подлежат передаче.

Суд отмечает, что требования к передаче технической документации предусмотрены Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416:

22. 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.

Таким образом, действующим законодательством иной способ передачи технической и иной документации на МКД, кроме как по акту приема-передачи не предусмотрен (Определение СК по ЭС Верховного суда Российской Федерации №304-ЭС23-5228 от 17.08.2023г. по делу №А45-17777/2021).

Согласно пункту 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В силу положений ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном

и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами и никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Согласно ч. 3.1 ст. 70 АПК РФ 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 существования заявленных требований.

Учитывая изложенное, установив факт невыполнения ответчиком обязательств по передаче технической документации истцу, суд признает исковые требования подлежащими удовлетворению частично.

Истцом заявлено также требование о взыскании судебной неустойки за неисполнение судебного акта в размере 10 000 руб. за каждый день неисполнения судебного акта до момента фактического исполнения.

Согласно ч. 1 ст. 308.3 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено ГК РФ, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (п. 1 ст. 330 ГК РФ) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ).

В пункте 28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушения обязательств» разъяснено, что на основании п. 1 ст. 308.3 ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (далее - судебная неустойка).

Размер присуждаемой суммы определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ).

Основной целью взыскания денежных средств за неисполнение судебного акта является побуждение к своевременному исполнению судебного акта по не денежному требованию. При этом в результате такого присуждения исполнение судебного акта должно для ответчика оказаться более выгодным, чем его неисполнение.

Принимая во внимание длительный характер неисполнения Ответчиком требования по передаче документации, суд приходит к выводу о том, что судебная неустойка за неисполнение судебного акта будет являться справедливой мерой ответственности за неисполнение судебного акта.

Учитывая изложенное, суд считает целесообразным в случае неисполнения судебного акта присудить ответчику судебную неустойку в размере 5 000 руб. 00 коп. за каждый день просрочки исполнения решения по день фактического исполнения решения.

Требования третьего лица удовлетворению не подлежат, поскольку в соответствии с ч. 3.1 ст. 161 (или ч. 10 ст. 162) ЖК РФ управляющая организация в

течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации.

Таким образом, действующее законодательство предусматривает обязанность передать документацию только предыдущую управляющую компанию.

Поскольку до ТСН ТСЖ " ИЛЬИНСКИЙ Д.8" управление МКД по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Ильинский, д. 8 осуществляло Акционерного общества "Водоканал" Павшино".

Таким образом, требования третьего лица должны быть направлены к истцу.

Иной подход приведет к правой неопределённости при установлении обязанного лица.

При этом, вопросы о добровольной передаче документов от ответчика к третьему лицу с участием истца по трехсторонним актам или же последовательная передача документов от ответчика к истцу и далее к третьему лицу могут быть урегулированы в процессе исполнения настоящего судебного акта.

Расходы по госпошлине относятся судом на ответчика в порядке ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь ст.ст. 4, 9, 27, 28, 64, 65, 71, 110, 123, 124, 150, 151, 156, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении требований ТСН ТСЖ " ИЛЬИНСКИЙ Д.8" к Обществу с ограниченной ответственностью "ПИК-Комфорт" отказать.

Исковые требования Акционерного общества "Водоканал" Павшино" к Обществу с ограниченной ответственностью "ПИК-Комфорт" удовлетворить частично.

Обязать ООО «ПИК-Комфорт» передать АО «Водоканал «Павшино» в течение трех месяцев с момента вступления в законную силу решения суда, техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Ильинский, д. 8, а именно:

2. Ежегодные отчеты по выполнению договора управления за весь период управления домом

3. Проектную документацию на многоквартирный дом, а именно Разделы:

3.1. Раздел 1 "Пояснительная записка";

3.2. Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка";

3.3. Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения "; Подраздел "Система электроснабжения" раздела 5 (за исключением электроосвещение дома);

3.4. Раздел 6 "Технологические решения";

3.5. Раздел 7 "Проект организации строительства";

3.6. Раздел 8 "Мероприятия по охране окружающей среды ";

3.7. Раздел 10 "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства";

3.8. Раздел 11 "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства";

4. Исполнительные чертежи и схемы инженерных коммуникаций многоквартирного дома: теплоснабжение, ГВС, ХВС, канализация, электрооборудование и освещение дома, технического подвала;

5. Акты осмотра, проверки состояния инженерных коммуникаций, механического,

электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения многоквартирного дома, конструктивных частей дома (крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества многоквартирного дома) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям за весь период управления домом (за исключением актов за 2020-2022 гг.);

6. Исполнительные чертежи контуров заземления;

7. документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений за весь период управления домом;

8. Журналы заявок жителей за весь период управления домом;

9. Протоколы измерения сопротивления электросетей за весь период управления домом;

10. Протоколы измерения вентиляции за весь период управления домом;

11. Договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

12. Информация о начислениях и оплатах по статьям «текущий ремонт» и «содержание жилья» в многоквартирном доме № 8 по б-ру Ильинский г. Красногорска, Московской области за весь период управления домом.

13. Информация о дебиторах за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирном доме № 8 по б-ру Ильинский г. Красногорска, Московской области за весь период управления домом, на дату представления информации;

2. Обязать ООО «ПИК-Комфорт» передать Истцу - АО «Водоканал «Павшино» в течение трех месяцев с момента вступления в законную силу решения суда, техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина. д.38Б, а именно:

1. Паспорта лифтового хозяйства;

2. Ежегодные отчеты по выполнению договора управления за весь период управления домом

3. Проектную документацию на многоквартирный дом

4. Исполнительные чертежи и схемы инженерных коммуникаций многоквартирного дома: теплоснабжение, ГВС, ХВС, канализация, электрооборудование и освещение дома, технического подвала;

5. Акты осмотра, проверки состояния инженерных коммуникаций, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения многоквартирного дома, конструктивных частей дома (крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества многоквартирного дома) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям за весь период управления домом;

6. Паспорта на общедомовые приборы учета электрической энергии;

7. Исполнительные чертежи контуров заземления;

8. Документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений за весь период управления домом;

1. Журналы заявок жителей за весь период управления домом;

12. Протоколы измерения сопротивления электросетей за весь период управления домом;

13. Протоколы измерения вентиляции за весь период управления домом;

14. Информация о начислениях и оплатах по статьям «текущий ремонт» и «содержание жилья» в многоквартирном доме за весь период управления домом;

16. Информация о дебиторах за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирном доме за весь период управления домом;

17. Документы и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки общедомовых приборов учета, 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;

3. В случае отсутствия у ООО «ПИК-Комфорт» одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирные дома, и иных связанных с управлением такими многоквартирными домами документов, технических средств и оборудования, обязать ООО «ПИК-Комфорт» в течение 3 месяцев со дня вступления в законную силу решения суда восстановить и передать документы - АО «Водоканал «Павшино».

4. Взыскать с ООО «ПИК-Комфорт» в пользу АО «Водоканал «Павшино» (судебную неустойку за неисполнение судебного акта в размере 5 000 руб. 00 коп. за каждый день неисполнения судебного акта до момента его фактического исполнения.

5. Взыскать с ООО «ПИК-Комфорт» в пользу АО «Водоканал «Павшино» уплаченную при подаче настоящего иска государственную пошлину в размере 12 000 руб. 00 коп.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья:

К.А. Кантор