



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва  
<http://asmo.arbitr.ru/>

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

г. Москва  
26 июня 2023 года

Дело №А41-73254/22

Резолютивная часть решения объявлена 05 июня 2023 года  
Полный текст решения изготовлен 26 июня 2023 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи Г.А. Гарькушовой  
при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания  
Т.А.Симоновой  
рассмотрев в судебном заседании дело  
по исковому заявлению ТСН "Красногорск Плаза"  
к ООО "УК Новое решение"  
**о передаче технической документации**  
При участии в судебном заседании представителей согласно протоколу

**УСТАНОВИЛ:**

Товарищество собственников недвижимости "Красногорск Плаза" обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО "УК Новое решение" об обязанности передать с течение 3 дней с даты вступления решения суда в силу, следующие документы:

- 1.1. Инструкция по эксплуатации Здания;
- 1.2. Технический паспорт Здания;
- 1.3. Электронный паспорт Здания;
- 1.4. Санитарный паспорт территории;
- 1.5. Энергетический паспорт Здания;
- 1.6. Паспорт фасада Здания;
- 1.7. Паспорта котельного хозяйства Здания
- 1.8. Паспорта лифтового хозяйства;
- 1.9. Проектно-сметная документация на Здания и исполнительные чертежи;
- 1.10. Исполнительные чертежи контуров заземления Здания;
- 1.11. Разрешение на ввод в эксплуатацию энергетической установки, выданное органами МТУ Ростехнадзор;
- 1.12. Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту

общего имущества Здания;

1.13. Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества Здания;

1.14. Документы о технологическом присоединении к внешним сетям (водоснабжение, канализирование, теплоснабжение, электроснабжение);

1.15. Документы, содержащие сведения о размере площади каждого нежилого помещения Здания, а также сведения об общей площади помещений в Здании, включая помещения, входящие в состав общего имущества в Здания;

1.16. Акты технических осмотров, проверки (испытания) состояния:

- инженерных коммуникаций,
- коллективных приборов учета,
- общих приборов учета,
- индивидуальных приборов учета,
- механического оборудования,
- электрического оборудования,
- санитарно-технического оборудования,
- конструктивных частей Здания (крыши, ограждающих несущих конструкций Здания, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества),

- иного обслуживающего более одного помещения в Здания оборудования;

1.17. Чертежи и схемы инженерных коммуникаций;

1.18. Схема механического оборудования;

1.19. Схема электрического оборудования;

1.20. Схема санитарно-технического оборудования;

1.21. Схемы иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в Здании;

1.22. Схемы разводки системы видеонаблюдения и запирающего устройства;

1.23. Схемы и акты установки и приемки в эксплуатацию приборов учета ресурсов;

1.24. Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных и индивидуальных приборов учета;

1.25. Паспорта на приборы учета, инженерное, электрическое, механическое, санитарно-техническое оборудование и др., а именно - паспорта на приборы учета электроэнергии;

1.26. Разрешение на присоединение мощности к сети ресурсоснабжающей организации;

1.27. Акты разграничения эксплуатационной ответственности коммунальных сетей электроснабжения, горячего водоснабжения и теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, газоснабжения.

1.28. Исполнительная и проектная документация, предъявляемая приемочной комиссии, в соответствии с которой осуществлено строительство Здания;

1.29. Градостроительный план земельного участка;

1.30. Кадастровая карта (план) земельного участка;

1.31. Градостроительное заключение для оформления земельного участка;

1.32. Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

1.33. Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка

1.34. Акты освидетельствования скрытых работ;

1.35. Протокол измерения шума и вибрации;

1.36. Протоколы измерения сопротивления электропроводки.

1.37. Акты по наличию малых форм и др. элементов, относящихся к общему имуществу Здания на момент передачи.

1.38. Гарантийные письма и обязательства;

1.39. Акт по передаче материальных ценностей, относящихся к общему имуществу Здания и хранящихся до момента передачи у Ответчика (пожарные шланги, светильники, кофухи, знаки, флаги, почтовые ящики и пр.).

1.40. Акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности Здания к отопительному периоду.

1.41. Реестр собственников помещений в Здании, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров.

1.42. Договоры об использовании общего имущества собственников помещений в Здании.

1.43. Решения и протоколы общих собраний собственников помещений в Здании.

1.44. Письменные заявления и журналы заявок собственников помещений Здания, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Здании и предоставления коммунальных услуг.

1.45. Копии предписаний контролирующих и надзорных органов.

1.46. Акт приемки Здания от строительной организации.

1.47. Паспорта на Здание и земельный участок.

1.48. Документы на установленные коллективные приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в Здании индивидуальными, общими приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний.

1.49. Ключевая справка.

1.50. Отчеты о произведенных замерах сопротивления, изоляции и фазы ноль.

1.51. Распоряжения об утверждении актов госкомиссии (акты).

1.52. Акты осмотра отдельных конструктивных элементов (крыши, ограждающих конструкций и т.д.).

1.53. Копии договоров с РСО и прочими подрядными организациями.

1.54. Копии договоров на аренду или на др. право на помещения в Здании, кроме собственности.

1.57. Акты подготовки Здания к сезонной эксплуатации, паспорта.

1.58. Акты по наличию малых форм и др. элементов, относящихся к общему имуществу Здания на момент передачи.

1.59. Копии лицевой стороны финансово-лицевых счетов со сведениями по собственникам и нанимателям (для подготовки новых).

1.60. Акты на остаточную стоимость строения.

1.61. Гарантийные письма и обязательства.

1.62. Копии "истории начислений" по Зданию.

А также взыскании неустойки в размере 10.000 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда.

Заседание проводилось в порядке ст. 123 АПК РФ, с учетом [пункта 4](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 N 12 "О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 27.07.2010 N 228-ФЗ "О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации", в отсутствие надлежаще извещенного ответчика.

Кроме того, вся информация о движении настоящего дела была размещена на официальном сайте арбитражных судов в картотеке арбитражных дел <http://kad.arbitr.ru/>.

Истец требования поддержал.

Судом установлено следующее.

На общем собрании собственников помещений в офисно-делового центра «Красногорск плаза» по адресу: г. Красногорск, Ильинское шоссе, 1А (Далее - Здание), оформленным протоколом от 28.07.2022 г., принято решение о расторжении договора управления с ООО «УК новое решение» (Далее - Ответчик) для управления Зданием создано товарищество собственников недвижимости ТСН «Красногорск Плаза» (Далее Истец). ТСН «Красногорск зарегистрировано 14.09.2022г.

19.09.2022 г. было вручено уведомление о расторжении договора управления с Ответчиком и необходимости передачи документации.

Однако данное обращение о передаче соответствующей технической документации Ответчик оставил без удовлетворения, что послужило основанием для обращения в суд с настоящим иском.

[Частью 2.3 статьи 161](#) ЖК РФ установлено, что при управлении МКД управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](#) содержания общего имущества в МКД.

Согласно [пункту 9 статьи 161](#) ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с [пунктом 10 статьи 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, товариществу собственников жилья либо жилищному

или жилищно-строительному 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.

Из анализа приведенных правовых норм следует, что прекращение договорных отношений влечет обязанность управляющей организации передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранному ответственному лицу.

Техническая документация на многоквартирные дома и иные документы и оборудование, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном [пунктами 24, 26](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491).

В [пункте 1.5](#) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила N 170), содержится перечень технической документации долговременного хранения и документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия.

В силу [подпункта "а" пункта 4](#) Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 (далее - Правила N 416), управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением такого стандарта, как прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных [Правилами N 491](#), в порядке, установленном [Правилами N 416](#), а также их актуализация и восстановление (при необходимости).

В [пункте 27](#) Правил N 491 указано, 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.

Состав истребуемой истцом технической документации не противоречит положениям [пунктов 24 и 26](#) Правил N 491 и [пункту 1.5](#) Правил N 170 и направлен на возможность определить общий состав имущества дома и на надлежащее выполнение функции управления многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего на момент передачи документов законодательства Российской Федерации, предъявляемым к состоянию имущества. Истребуемые истцом документы соответствуют указанным в приведенных нормах права перечням технической документации на многоквартирный жилой дом и иных документов, связанных с управлением домом.

В соответствии с [пунктом 22](#) Правил N 416, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 "О порядке

осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (в соответствующей редакции) 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.

Согласно [постановления](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.03.2010 N 17074/09, отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В таком случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица. (Определения Верховного Суда Российской Федерации от 09.01.2018 [N 310-ЭС17-19934](#), от 10.12.2018 [N 308-ЭС18-14297](#)).

Как следует из материалов дела, истец выбран управляющей организацией многоквартирного дома, расположенного по указанному выше адресу, сведения об управлении истцом названными домом внесены в реестр лицензий Московской области.

Истец, выполняя функции управления многоквартирным домом, имеет право требовать передачи документации на дом и соответствующего оборудования, необходимой для осуществления деятельности по управлению и содержанию его общего имущества.

С учетом этого, ответчик не является надлежащей управляющей организацией в отношении данного многоквартирного дома. Однако, несмотря на обращения истца с просьбой передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом, ответчик такую документацию в полном объеме истцу не передал.

На основании изложенного, требования истца в данной части подлежат удовлетворению частично, с учетом передачи документации в 5 (пятидневный) календарный срок, со дня вступления решения в законную силу.

Истцом также заявлено требование о взыскании судебной неустойки в размере 10 000 руб. 00 коп. за каждый день просрочки исполнения решения суда по данному делу.

Согласно [пункту 1 статьи 308.3](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - 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 ([пункт 1 статьи 330](#)) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов

справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения ([пункт 4 статьи 1](#)).

В [пункте 27](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" (далее - постановление от 24.03.2016 N 7) разъяснено, что удовлетворяя требование кредитора о понуждении к исполнению обязательства в натуре, суд обязан установить срок, в течение которого вынесенное решение должно быть исполнено ([часть 2 статьи 206](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ), [часть 2 статьи 174](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ). При установлении указанного срока, суд учитывает возможности ответчика по его исполнению, степень затруднительности исполнения судебного акта, а также иные заслуживающие внимания обстоятельства.

Как отмечено в [пункте 28](#) постановление от 24.03.2016 N 7, на основании [пункта 1 статьи 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 ([статья 304](#) ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (далее - судебная неустойка).

В [пункте 31](#) постановления от 24.03.2016 N 7 обращено внимание на то, что суд не вправе отказать в присуждении судебной неустойки в случае удовлетворения иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре.

Удовлетворяя требования истца о присуждении судебной неустойки, суд указывает ее размер и/или порядок определения. Размер судебной неустойки определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения ([пункт 4 статьи 1](#) ГК РФ). В результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение ([пункт 32](#) постановления от 24.03.2016 N 7).

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в [определении](#) от 05.06.2018 N 305-ЭС15-9591, судебная неустойка в отличие от классической неустойки несет в себе публично-правовую составляющую, поскольку она является мерой ответственности на случай неисполнения судебного акта, устанавливаемой судом, в целях дополнительного воздействия на должника. Размер судебной неустойки определяется судьей по своему внутреннему убеждению с учетом обстоятельств дела и исходя из принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды должником из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Исходя принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения, а также учитывая, что в результате такого присуждения исполнение судебного акта должно для ответчика оказаться более выгодным, чем его неисполнение, суд пришел к выводу о возможности взыскания с ответчика в пользу истца в случае неисполнения решения суда по настоящему делу судебной неустойки в размере 10.000 рублей за

каждый день просрочки исполнения решения суда с момента вступления решения суда в законную силу до момента полного исполнения.

При указанных обстоятельствах суд считает, что требования в данной части также подлежат удовлетворению.

Расходы истца по уплате госпошлины в сумме 6.000 руб. в соответствии со ст.ст. 110, 112 АПК РФ, взыскиваются с ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 174, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **Р Е Ш И Л :**

Исковые требования удовлетворить частично.

Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Новое решение», ОГРН 1215000093186, передать товариществу собственников недвижимости «Красногорск плаза», ОГРН 1225000102315, в течении 5 (пяти) календарных дней с даты вступления решения суда в силу, следующие документы:

- 1.1. Инструкция по эксплуатации Здания;
- 1.2. Технический паспорт Здания;
- 1.3. Электронный паспорт Здания;
- 1.4. Санитарный паспорт территории;
- 1.5. Энергетический паспорт Здания;
- 1.6. Паспорт фасада Здания;
- 1.7. Паспорта котельного хозяйства Здания
- 1.8. Паспорта лифтового хозяйства;
- 1.9. Проектно-сметная документация на Здания и исполнительные чертежи;
- 1.10. Исполнительные чертежи контуров заземления Здания;
- 1.11. Разрешение на ввод в эксплуатацию энергетической установки, выданное органами МТУ Ростехнадзор;
- 1.12. Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества Здания;
- 1.13. Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества Здания;
- 1.14. Документы о технологическом присоединении к внешним сетям (водоснабжение, канализирование, теплоснабжение, электроснабжение);
- 1.15. Документы, содержащие сведения о размере площади каждого нежилого помещения Здания, а также сведения об общей площади помещений в Здании, включая помещения, входящие в состав общего имущества в Здания;
- 1.16. Акты технических осмотров, проверки (испытания) состояния:
  - инженерных коммуникаций,
  - коллективных приборов учета,
  - общих приборов учета,
  - индивидуальных приборов учета,
  - механического оборудования,
  - электрического оборудования,
  - санитарно-технического оборудования,
  - конструктивных частей Здания (крыши, ограждающих несущих конструкций Здания, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества),

- иного обслуживающего более одного помещения в Здания оборудования;
- 1.17. Чертежи и схемы инженерных коммуникаций;
- 1.18. Схема механического оборудования;
- 1.19. Схема электрического оборудования;
- 1.20. Схема санитарно-технического оборудования;
- 1.21. Схемы иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в Здании;
- 1.22. Схемы разводки системы видеонаблюдения и запирающего устройства;
- 1.23. Схемы и акты установки и приемки в эксплуатацию приборов учета ресурсов;
- 1.24. Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных и индивидуальных приборов учета;
- 1.25. Паспорта на приборы учета, инженерное, электрическое, механическое, санитарно-техническое оборудование и др., а именно - паспорта на приборы учета электроэнергии;
- 1.26. Разрешение на присоединение мощности к сети ресурсоснабжающей организации;
- 1.27. Акты разграничения эксплуатационной ответственности коммунальных сетей электроснабжения, горячего водоснабжения и теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, газоснабжения.
- 1.28. Исполнительная и проектная документация, предъявляемая приемочной комиссией, в соответствии с которой осуществлено строительство Здания;
- 1.29. Градостроительный план земельного участка;
- 1.30. Кадастровая карта (план) земельного участка;
- 1.31. Градостроительное заключение для оформления земельного участка;
- 1.32. Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;
- 1.33. Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка
- 1.34. Акты освидетельствования скрытых работ;
- 1.35. Протокол измерения шума и вибрации;
- 1.36. Протоколы измерения сопротивления электропроводки.
- 1.37. Акты по наличию малых форм и др. элементов, относящихся к общему имуществу Здания на момент передачи.
- 1.38. Гарантийные письма и обязательства;
- 1.39. Акт по передаче материальных ценностей, относящихся к общему имуществу Здания и хранящихся до момента передачи у Ответчика (пожарные шланги, светильники, кожухи, знаки, флаги, почтовые ящики и пр.).
- 1.40. Акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности Здания к отопительному периоду.
- 1.41. Реестр собственников помещений в Здании, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных

данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров.

1.42. Договоры об использовании общего имущества собственников помещений в Здании.

1.43. Решения и протоколы общих собраний собственников помещений в Здании.

1.44. Письменные заявления и журналы заявок собственников помещений Здания, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Здании и предоставления коммунальных услуг.

1.45. Копии предписаний контролирующих и надзорных органов.

1.46. Акт приемки Здания от строительной организации.

1.47. Паспорта на Здание и земельный участок.

1.48. Документы на установленные коллективные приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в Здании индивидуальными, общими приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний.

1.49. Ключевая справка.

1.50. Отчеты о произведенных замерах сопротивления, изоляции и фазы ноль.

1.51. Распоряжения об утверждении актов госкомиссии (акты).

1.52. Акты осмотра отдельных конструктивных элементов (крыши, ограждающих конструкций и т.д.).

1.53. Копии договоров с РСО и прочими подрядными организациями.

1.54. Копии договоров на аренду или на др. право на помещения в Здании, кроме собственности.

1.57. Акты подготовки Здания к сезонной эксплуатации, паспорта.

1.58. Акты по наличию малых форм и др. элементов, относящихся к общему имуществу Здания на момент передачи.

1.59. Копии лицевой стороны финансово-лицевых счетов со сведениями по собственникам и нанимателям (для подготовки новых).

1.60. Акты на остаточную стоимость строения.

1.61. Гарантийные письма и обязательства.

1.62. Копии "истории начислений" по Зданию.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Новое решение», ОГРН 1215000093186, в пользу товарищества собственников недвижимости «Красногорск плаза», ОГРН 1225000102315, расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6.000 (шесть тысяч) рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Новое решение», ОГРН 1215000093186, в пользу товарищества собственников недвижимости «Красногорск плаза», ОГРН 1225000102315, судебную неустойку в размере 10.000 (десять тысяч) рублей за каждый день просрочки исполнения решения суда, вступившего в законную силу.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

**Судья**

**Г.А. Гарькушова**



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД  
117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, [www.10aas.arbitr.ru](http://www.10aas.arbitr.ru)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
10АП-15859/2023

г. Москва  
13 сентября 2023 года

Дело № А41-73254/22

Резолютивная часть постановления объявлена 06 сентября 2023 года

Постановление изготовлено в полном объеме 13 сентября 2023 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Виткаловой Е.Н.,  
судей Бархатовой Е.А., Пивоваровой Л.В.,  
при ведении протокола судебного заседания: Мартенс Е.Д.,  
при участии в заседании:  
от истца: Стремяков А.Б., доверенность от 26.09.2022, Каюмов Д.Т., доверенность  
от 26.09.2022,  
от ответчика: Велегура Е.Н., доверенность от 10.03.2023,  
рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу ООО "УК Новое решение" на  
решение Арбитражного суда Московской области от 26.06.2023 по делу №А41-  
73254/22, по иску ТСН "Красногорск Плаза" к ООО "УК Новое решение" о передаче  
технической документации,

УСТАНОВИЛ:

Товарищество собственников недвижимости "Красногорск Плаза" (далее - истец, ТСН "Красногорск Плаза") обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО "УК Новое решение" (далее - ответчик) об обязанности передать с течение 3 дней с даты вступления решения суда в силу, следующие документы:

- 1.1. Инструкция по эксплуатации Здания;
- 1.2. Технический паспорт Здания;
- 1.3. Электронный паспорт Здания;
- 1.4. Санитарный паспорт территории;
- 1.5. Энергетический паспорт Здания;
- 1.6. Паспорт фасада Здания;
- 1.7. Паспорта котельного хозяйства Здания
- 1.8. Паспорта лифтового хозяйства;
- 1.9. Проектно-сметная документация на Здания и исполнительные чертежи;
- 1.10. Исполнительные чертежи контуров заземления Здания;

1.11. Разрешение на ввод в эксплуатацию энергетической установки, выданное органами МТУ Ростехнадзор;

1.12. Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества Здания;

1.13. Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества Здания;

1.14. Документы о технологическом присоединении к внешним сетям (водоснабжение, канализирование, теплоснабжение, электроснабжение);

1.15. Документы, содержащие сведения о размере площади каждого нежилого помещения Здания, а также сведения об общей площади помещений в Здании, включая помещения, входящие в состав общего имущества в Здания;

1.16. Акты технических осмотров, проверки (испытания) состояния:

- инженерных коммуникаций,
- коллективных приборов учета,
- общих приборов учета,
- индивидуальных приборов учета,
- механического оборудования,
- электрического оборудования,
- санитарно-технического оборудования,
- конструктивных частей Здания (крыши, ограждающих несущих конструкций Здания, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества),

- иного обслуживающего более одного помещения в Здания оборудования;

1.17. Чертежи и схемы инженерных коммуникаций;

1.18. Схема механического оборудования;

1.19. Схема электрического оборудования;

1.20. Схема санитарно-технического оборудования;

1.21. Схемы иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в Здании;

1.22. Схемы разводки системы видеонаблюдения и запирающего устройства;

1.23. Схемы и акты установки и приемки в эксплуатацию приборов учета ресурсов;

1.24. Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных и индивидуальных приборов учета;

1.25. Паспорта на приборы учета, инженерное, электрическое, механическое, санитарно-техническое оборудование и др., а именно - паспорта на приборы учета электроэнергии;

1.26. Разрешение на присоединение мощности к сети ресурсоснабжающей организации;

1.27. Акты разграничения эксплуатационной ответственности коммунальных сетей электроснабжения, горячего водоснабжения и теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, газоснабжения.

1.28. Исполнительная и проектная документация, предъявляемая приемочной комиссией, в соответствии с которой осуществлено строительство Здания;

1.29. Градостроительный план земельного участка;

1.30. Кадастровая карта (план) земельного участка;

1.31. Градостроительное заключение для оформления земельного участка;

1.32. Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

1.33. Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка

1.34. Акты освидетельствования скрытых работ;

1.35. Протокол измерения шума и вибрации;

1.36. Протоколы измерения сопротивления электропроводки.

1.37. Акты по наличию малых форм и др. элементов, относящихся к общему имуществу Здания на момент передачи.

1.38. Гарантийные письма и обязательства;

1.39. Акт по передаче материальных ценностей, относящихся к общему имуществу Здания и хранящихся до момента передачи у Ответчика (пожарные шланги, светильники, кожухи, знаки, флаги, почтовые ящики и пр.).

1.40. Акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности Здания к отопительному периоду.

1.41. Реестр собственников помещений в Здании, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров.

1.42. Договоры об использовании общего имущества собственников помещений в Здании.

1.43. Решения и протоколы общих собраний собственников помещений в Здании.

1.44. Письменные заявления и журналы заявок собственников помещений Здания, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Здании и предоставления коммунальных услуг.

1.45. Копии предписаний контролирующих и надзорных органов.

1.46. Акт приемки Здания от строительной организации.

1.47. Паспорта на Здание и земельный участок.

1.48. Документы на установленные коллективные приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в Здании индивидуальными, общими приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний.

1.49. Ключевая справка.

1.50. Отчеты о произведенных замерах сопротивления, изоляции и фазы ноль.

1.51. Распоряжения об утверждении актов госкомиссии (акты).

1.52. Акты осмотра отдельных конструктивных элементов (крыши, ограждающих конструкций и т.д.).

1.53. Копии договоров с РСО и прочими подрядными организациями.

1.54. Копии договоров на аренду или на др. право на помещения в Здании, кроме собственности.

1.57. Акты подготовки Здания к сезонной эксплуатации, паспорта.

1.58. Акты по наличию малых форм и др. элементов, относящихся к общему имуществу Здания на момент передачи.

1.59. Копии лицевой стороны финансово-лицевых счетов со сведениями по собственникам и нанимателям (для подготовки новых).

1.60. Акты на остаточную стоимость строения.

1.61. Гарантийные письма и обязательства.

1.62. Копии "истории начислений" по Зданию.

А также взыскании неустойки в размере 10.000 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда.

Решением Арбитражного суда Московской области от 26.06.2023 иски удовлетворены частично.

Не согласившись с данным судебным актом, ответчик обратился в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, ссылаясь на неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены арбитражным апелляционным судом в порядке статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

В судебном заседании арбитражного апелляционного суда представитель ответчика поддержал доводы апелляционной жалобы в полном объеме, просил решение суда отменить, апелляционную жалобу - удовлетворить.

Представитель истца возражал против доводов апелляционной жалобы в полном объеме, просил решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, изучив доводы апелляционной жалобы, арбитражный апелляционный суд не нашел оснований, предусмотренных статьей 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для изменения или отмены обжалуемого судебного акта.

Как следует из материалов дела, на общем собрании собственников помещений в офисно-деловом центре "Красногорск плаза" по адресу: г. Красногорск, Ильинское шоссе, 1А (Далее - Здание), оформленным протоколом от 28.07.2022, принято решение о расторжении договора управления с ООО "УК новое решение", для управления Зданием создано товарищество собственников недвижимости ТСН "Красногорск Плаза".

ТСН "Красногорск" зарегистрировано 14.09.2022.

19.09.2022 было вручено уведомление о расторжении договора управления с Ответчиком и необходимости передачи документации.

Однако данное обращение о передаче соответствующей технической документации Ответчик оставил без удовлетворения, что послужило основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Принимая решение о частичном удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции правомерно исходил из нижеследующего.

Частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что при управлении МКД управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в МКД.

Согласно пункту 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с пунктом 10 статьи 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, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному 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.

Из анализа приведенных правовых норм следует, что прекращение договорных отношений влечет обязанность управляющей организации передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранному ответственному лицу.

Техническая документация на многоквартирные дома и иные документы и оборудование, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491).

В пункте 1.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила N 170), содержится перечень технической документации долговременного хранения и документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия.

В силу подпункта "а" пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 (далее - Правила N 416), управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением такого стандарта, как прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами N 491, в порядке, установленном Правилами N 416, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).

В пункте 27 Правил N 491 указано, 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.

Состав истребуемой истцом технической документации не противоречит положениям пунктов 24 и 26 Правил N 491 и пункту 1.5 Правил N 170 и направлен на возможность определить общий состав имущества дома и на надлежащее выполнение функции управления многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего на момент передачи документов законодательства Российской Федерации, предъявляемым к состоянию имущества. Истребуемые истцом документы соответствуют указанным в приведенных нормах права перечням технической документации на многоквартирный жилой дом и иных документов, связанных с управлением домом.

В соответствии с пунктом 22 Правил N 416, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (в соответствующей редакции) 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.

Согласно постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.03.2010 N 17074/09, отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В таком случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица. (Определения Верховного Суда Российской Федерации от 09.01.2018 N 310-ЭС17-19934, от 10.12.2018 N 308-ЭС18-14297).

Как следует из материалов дела, истец выбран управляющей организацией многоквартирного дома, расположенного по указанному выше адресу, сведения об управлении истцом названными домом внесены в реестр лицензий Московской области.

Истец, выполняя функции управления многоквартирным домом, имеет право требовать передачи документации на дом и соответствующего оборудования, необходимой для осуществления деятельности по управлению и содержанию его общего имущества.

Доказательств передачи ответчиком истцу спорной документации не представлено.

Перечень подлежащей передаче документации сформирован истцом с учетом вышеуказанных положений [правил N 416](#) и [пунктов 24, 26 правил N 491](#).

Довод апелляционной жалобы о том, что ряд испрашиваемой документации ему не передавался и не мог передаваться, в т.ч. от застройщика, следовательно не может находиться у ответчика и не подлежит передаче ответчиком истцу, отклоняется апелляционным судом, поскольку данная документация содержится в перечне документации, которая должна находиться у управляющей организации, и которая

подлежит передаче от предыдущей управляющей организации к новой управляющей организации.

Истцом также заявлено требование о взыскании судебной неустойки в размере 10 000 руб. 00 коп. за каждый день просрочки исполнения решения суда по данному делу.

Согласно пункту 1 статьи 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - 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 (пункт 1 статьи 330) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1).

В пункте 27 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" (далее - постановление от 24.03.2016 N 7) разъяснено, что удовлетворяя требование кредитора о понуждении к исполнению обязательства в натуре, суд обязан установить срок, в течение которого вынесенное решение должно быть исполнено (часть 2 статьи 206 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ), часть 2 статьи 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ). При установлении указанного срока, суд учитывает возможности ответчика по его исполнению, степень затруднительности исполнения судебного акта, а также иные заслуживающие внимания обстоятельства.

Как отмечено в пункте 28 постановления от 24.03.2016 N 7, на основании пункта 1 статьи 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 (статья 304 ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (далее - судебная неустойка).

В пункте 31 постановления от 24.03.2016 N 7 обращено внимание на то, что суд не вправе отказать в присуждении судебной неустойки в случае удовлетворения иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре.

Удовлетворяя требования истца о присуждении судебной неустойки, суд указывает ее размер и/или порядок определения. Размер судебной неустойки определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ). В результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение (пункт 32 постановления от 24.03.2016 N 7).

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 05.06.2018 N 305-ЭС15-9591, судебная неустойка в отличие от классической неустойки несет в себе публично-правовую составляющую, поскольку она является мерой ответственности на случай неисполнения судебного акта, устанавливаемой судом, в целях дополнительного воздействия на должника. Размер судебной неустойки определяется судьей по своему внутреннему убеждению с учетом

обстоятельств дела и исходя из принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды должником из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Исходя принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения, а также учитывая, что в результате такого присуждения исполнение судебного акта должно для ответчика оказаться более выгодным, чем его неисполнение, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о взыскании с ответчика в пользу истца в случае неисполнения решения суда по настоящему делу судебной неустойки в размере 10.000 рублей за каждый день просрочки исполнения решения суда с момента вступления решения суда в законную силу до момента полного исполнения.

Фактические обстоятельства дела установлены судом первой инстанции в соответствии с представленными в дело доказательствами, основания для установления иных фактических обстоятельств у суда апелляционной инстанции отсутствуют.

Суд апелляционной инстанции считает, что суд первой инстанции всесторонне и полно исследовал и установил фактические обстоятельства дела, дал развернутую оценку доводам участвующих в деле лиц и представленным доказательствам, правильно применил нормы материального и процессуального права.

Все содержащиеся в обжалуемом судебном акте выводы основаны на представленных в материалы дела доказательствах и соответствуют им.

Оснований для приостановления производства по жалобе или отложения разбирательства до рассмотрения дела № 02-7338/2022 апелляционный суд вопреки доводам ответчика не находит.

Нарушений норм процессуального права, являющихся в соответствии с положениями [части 4 статьи 270](#) АПК РФ безусловным основанием к отмене судебного акта, судом первой инстанции не допущено.

Руководствуясь [статьями 266, 268](#), [пунктом 1 статьи 269](#), [статьей 271](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 26.06.2023 по делу № А41-73254/22 оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через суд первой инстанции.

Председательствующий

Е.Н. Виткалова

Судьи

Е.А. Бархатова

Л.В. Пивоварова