

**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12

адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ruадрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**г. Москва
30 октября 2023 г.

Дело № А40-236255/22

Резолютивная часть постановления объявлена 30 октября 2023 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 30 октября 2023 г.

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе
Председательствующего судьи Яремчук Л.А.
Судей Лялиной Т.А., Проценко А.И.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Рагимовой Г.Ф.
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
Товарищества собственников недвижимости «Поколение»,
Акционерного общества «ВК Комфорт»
на решение Арбитражного суда г. Москвы от 24.05.2023 по делу № А40-236255/22
принятое судьей Кантор К.А. (127-1835)
по иску Товарищества собственников недвижимости «Поколение»
(ОГРН: 1217700586510)
к Акционерному обществу «ВК Комфорт» (ОГРН: 1097746503106)
третье лицо: Государственная жилищная инспекция г. Москвы (ОГРН: 1027700066140),
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Август ЖКХ»
(ОГРН: 1145045000253)
о взыскании денежных средств,
при участии в судебном заседании:
от истца: Рубцов И.С. по доверенности от 17.12.2022; Изофенко Р.Н. по паспорту;
от ответчика: Мамедов М.М. по доверенности от 30.01.2023;
от третьих лиц: не явились, извещены.

УСТАНОВИЛ:

ТСН «Поколение», с учетом уточнения исковых требований в порядке ст.49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обратилось в Арбитражный суд г.Москвы, с иском к ООО «ВК-Комфорт» об обязанности в течение 30 календарных дней с момента вступления в законную силу решения суда, передать техническую и иную документацию, технические средства и оборудование, на многоквартирный дом, взыскании судебной неустойки за неисполнение судебного акта в сумме 12 000 руб. за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за последним днем срока исполнения решения суда.

Решением от 24.05.2023 года, с учетом определения об устранении описки от 13.09.2023 года, суд обязал АО «ВК Комфорт» передать ТСН «Поколение» по акту приема- передачи следующую документацию:

- 1.1.1. Инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома;
- 1.1.2. Технический паспорт МКД
- 1.1.4. Санитарный паспорт придомовой территории;

- 1.1.6. Паспорт ИТП;
- 1.1.7. Энергетический паспорт МКД;
- 1.1.8. Паспорт фасада МКД;

- 1.1.12. Паспорта котельного хозяйства МКД;
- 1.1.13. Проектно-сметную документацию на МКД;
- 1.1.14. Исполнительные чертежи контуров заземления МКД;
- 1.1.15. Разрешение на ввод в эксплуатацию энергетической органами Ростехнадзора;
- 1.1.16. Проектно-сметную документацию на МКД, в том числе включающую следующие разделы: Архитектурно-строительный (АР, АС, КЖ); Благоустройство, генеральный план (ГП); Отопление и вентиляция (ОВ); Водоснабжение и канализация (ВК); Электроснабжение (ЭОМ); Вертикальный транспорт (ВВ); Системы связи и видеонаблюдение (СС); АСКУЭ; Автоматизация технических механизмов (АТМ); Пожарная сигнализация (ПС);
- 1.1.17. Исполнительные чертежи контуров заземления МКД;
- 1.1.18. Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества МКД;
- 1.1.19. Документы о технологическом присоединении к внешним сетям (водоснабжение, канализирование, теплоснабжение, электроснабжение) ;
- 1.1.20. Документы, содержащие сведения о размере площади каждого жилого и нежилого помещения МКД, а также сведения об общей площади помещений в многоквартирном доме, включая помещения, входящие в состав общего имущества в МКД;
- 1.1.21. Акт ввода в эксплуатацию МКД, а также результаты инженерных изысканий, акты освидетельствования работ, конструкций, систем инженерно-технического обеспечения МКД;
- 1.1.22. Акты технических осмотров, проверки (испытания) состояния: инженерных коммуникаций, коллективных (общедомовых), приборов учета, общих (квартирных) приборов учета, индивидуальных приборов учета, механического оборудования, электрического оборудования, санитарно-технического оборудования, конструктивных частей МКД (крыши, ограждающих несущих конструкций МКД, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества), иного обслуживающего более одного помещения в МКД оборудования;
- 1.1.23. Исполнительную документацию на здание (включающая те же разделы, что и проектная документация), которая также должна включать в себя по каждому разделу: Исполнительные схемы (АР, сетей и т.д); Акты освидетельствования скрытых работ; Сертификаты и паспорта качества на применяемые материалы и конструкции; Паспорта инженерного, электрического, механического, санитарно-технического оборудования и др;
- 1.1.24. Чертежи и схемы инженерных коммуникаций;
- 1.1.25. Схему механического оборудования;
- 1.1.26. Схему электрического оборудования;
- 1.1.27. Схему санитарно-технического оборудования;
- 1.1.28. Схемы иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в домах;
- 1.1.29. Схемы разводки системы видеонаблюдения и запирающего устройства;
- 1.1.30. Схемы и акты установки и приемки в эксплуатацию общедомовых приборов учета ресурсов;
- 1.1.31. Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) и индивидуальных (квартирных) приборов учета;

1.1.32. Паспорта на приборы учета, инженерное, электрическое, механическое, санитарно-техническое оборудование и др.;

1.1.33. Разрешение на присоединение мощности к сети ресурсоснабжающей организации;

1.1.34. Акты разграничения эксплуатационной ответственности коммунальных сетей;

1.1.35. Градостроительный план земельного участка;

1.1.36. Кадастровую карту (план) земельного участка;

1.1.37. Градостроительное заключение для оформления земельного участка;

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

1.1.39. 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;

1.1.40. Акты освидетельствования скрытых работ;

1.1.41. Протокол измерения шума и вибрации;

1.1.42. Протоколы измерения сопротивления электропроводки, изоляции фазы-ноль.

1.1.43. Акты по наличию малых форм и др. элементов, относящихся к общему имуществу многоквартирных домов на момент передачи;

1.1.44. Гарантийные письма и обязательства, а также иная переписка с Застройщиком по вопросам исполнения гарантийных обязательств;

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

1.1.46. Акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду (за исключением переданного по акту приема-передачи документации от 07.10.2022 – оригинала акта проверки готовности к отопительному периоду 2022/2023гг. за № 924219 от 15.07.2022)

1.1.48. Списки льготников и субсидиантов, а также копии документов, подтверждающих право на предоставление льгот и субсидий (при наличии);

1.1.49. Договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; в течение 5 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда.

Обязать ООО «ВК-Комфорт» передать ТСН «Поколение» по акту приема-передачи следующую документацию:

1.1.11. Оригиналы паспортов лифтового хозяйства МКД;

1.2. ключи от всех помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (за исключением указанных в акте приема-передачи ключей от 01.10.2022), в том числе, но не ограничиваясь, ключи от следующих помещений: колясочная подъезд № 1; колясочная подъезд № 3; вход в ИТП (второй выход со стороны лестницы 23); вход в АТП 0019; венткамера рампы 0003; венткамера автостоянки 0011; венткамера паркинга 0058; техническое помещение 0024; техническое помещение 0065; техническое помещение 0066; помещение уборочного инвентаря (ПУИ) 0060; помещение уборочного инвентаря (ПУИ) 0061; мусорокамера подъезда №1; мусорокамера подъезда №2; мусорокамера подъезда №3; выход к мусоропроводам подъезд №1 (этажи 2-18); выход к мусоропроводам подъезд №2 (этажи 2-20); выход к мусоропроводам подъезд №3 (этажи 2-20); выход на технический балкон для размещения кондиционеров подъезд №1 (этажи 2-18); выход на

технический балкон для размещения кондиционеров подъезд №2 (Этажи 2-20); Выход на технический балкон для размещения кондиционеров подъезд №3 (этажи 2-20); комната консьержа подъезд №1; комната консьержа подъезд №2; комната консьержа подъезд №3; помещение уборочного инвентаря подъезд №2; ключи от помещения №4 (ОДС); течение 30 календарных дней с момента вступления в законную силу решения суда; в удовлетворении остальной части исковых требований отказано; в случае неисполнения решения суда в установленный срок подлежат взысканию с АО «ВК-Комфорт» в пользу ТСН «Поколение» денежные средства в сумме 12 000 руб. за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за последним днем срока исполнения решения суда; с АО «ВК-Комфорт» в пользу ТСН «Поколение» взысканы расходы по оплате государственной пошлины по иску в сумме 6 000 руб..

АО «ВК Комфорт» не согласилось с решением суда первой инстанции, обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда отменить, в удовлетворении исковых требований отказать, указав на неполное выяснение судом обстоятельств, имеющих значение для дела, передачу истцу всей имеющейся технической и иной документации на МКД, передачу истцу оригиналов паспортов лифтового хозяйства по акту от 07.10.2022 года, отсутствие правовых оснований для передачи истцу энергетического паспорта и паспорта фасада МКД, наличие оснований для применения положений ст.333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ТСН «Поколение» не согласилось с решением суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении заявленных требований, обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда изменить, указав на неполное выяснение судом обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов суда действующему законодательству по пункту 1.1.3, 1.1.47, 1.3 и 1.4 требований, а также в части увеличения срока передачи технической документации с 30 дней до 5 месяцев.

Рассмотрев дело в порядке статей 123, 156, 266 и 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в отсутствие представителей третьих лиц, извещенных надлежащим образом о месте и времени судебного заседания, заслушав объяснение представителей сторон, исследовав материалы дела, проверив законность и обоснованность решения, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что решение суда подлежит изменению в связи с неполным выяснением обстоятельств, имеющих значение для дела (пункт 1 части 1 ст.270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

На основании решения собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 1, корпус 4, оформленного протоколом общего собрания собственников помещений № 2-Э от 27.11.2021 года, ТСН «Поколение» выбрано в качестве управляющей организации многоквартирного дома.

В обоснование заявленных требований истец ссылается на уклонение прежней управляющей организацией АО «ВК-Комфорт» от передачи истцу технической и иной, связанной с управлением домом документации, предусмотренной в [пунктах 24](#) и [26](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491, технических средств и оборудования, указанных в технической и иной документации на данный МКД, чинение препятствий по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 1, корпус 4.

Отказ ответчика в передаче технической документации на многоквартирный дом чинит препятствия в осуществлении обязанности истца на управление, надлежащее содержание и ремонт общего имущества, затрудняет заключение договоров на поставку коммунальных услуг, и исполнение новой управляющей компанией своих иных обязанностей по договору на управление общим имуществом многоквартирного

дома. Отсутствие технической документации и противоправное ее удержание влечет для собственников, в том числе и истца, нарушение законных прав и интересов.

Частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

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 (часть 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что управляющая организация за 30 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.

Согласно пункту 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416, в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 Правил № 416 уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 Правил № 416, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте «б» пункта 4 Правил № 416, 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 № 416).

В соответствии с [пунктом 20](#) Правил № 416, техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491.

Согласно [пункту 24](#) Правил № 491, сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

При этом, техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

а(1)) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

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

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно - технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

в(1)) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

В соответствии с [пунктом 26](#) Правил № 491, в состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

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

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

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

после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

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

д(1)) списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, а также лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

д(2)) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д(3)) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Согласно [пункту 21](#) Правил № 416, в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в [Правилах](#) № 491, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного [пунктом 18](#) настоящих Правил, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

В соответствии с [пунктом 22](#) Правил № 416, 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.

Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи ([пункт 23](#) Правил № 416).

По правилам [части 1 статьи 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий ([часть 2 статьи 9](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Как следует из [части 8.2 ст. 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем

порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Как следует из [части 7 ст. 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Подтверждением управления вышеуказанным домом истцом являются заключенные с ресурсоснабжающими и подрядными организациями договора, акты выполненных работ, сведения о начислениях за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также оплаты данных начислений.

Как следует из [части 1 ст. 200](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, обязан передать лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, 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, в течение трех рабочих дней со дня наступления событий, предусмотренных [частью 3 настоящей статьи](#).

Исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом.

С даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям ([часть 6 ст. 198](#) Жилищного кодекса Российской Федерации).

Отсутствие или утрата подлежащей передаче документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности, и подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен [пунктами 24, 26](#) Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491, [пунктами 3.5 и 4.17](#) СНиП 3.01.04-87, [Правилами](#) и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 года № 170.

Также в соответствии с [пунктом 1.5.1](#) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 года № 170 в состав документации входят: план участка в масштабе 1:1000-1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем; проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом; акты приемки жилых домов от строительных организаций; акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику; схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения); паспорта котельного хозяйства, котловые книги; паспорта лифтового хозяйства; паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок; исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

В соответствии с [пунктом 1.5.3](#) вышеназванных Правил № 170, в состав документации также входят: сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт; акты технических осмотров; журналы заявок жителей; протоколы измерения сопротивления электросетей; протоколы измерения вентиляции.

В [Приложении № 10](#) к Порядку передачи управления многоквартирным домом при смене организаций, управляющих многоквартирным домом, независимо от их организационно-правовых форм, утвержденным Распоряжением ДЖКХиБ г. Москвы от 29.09.2006 года, указаны следующие документы: технические паспорта; экспликации; поэтажные планы; ключевая справка; чертежи и схемы инженерных коммуникаций; схемы механического оборудования; схемы электрического оборудования; схемы санитарно-технического оборудования; схемы иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в доме; схемы разводки системы видеонаблюдения и запирающего устройства; схемы и акты установки и приемки в эксплуатацию обще домовых приборов учета ресурсов; акты об установке и принятии на коммерческий учет индивидуальных приборов учета ресурсов; паспорта на инженерное, электрическое, механическое, санитарно-техническое оборудование и др.; акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями; санитарный паспорт; разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации; отчеты о произведенных замерах сопротивления, изоляции и фазы-ноль; распоряжения об утверждении актов госкомиссии (акты); акты приемки объектов, завершающих строительство; распоряжение о вводе в эксплуатацию (правовой акт); исполнительная и проектная документация, предъявляемая приемочной комиссии, в соответствии с которой осуществлено строительство дома; акты осмотра отдельных конструктивных элементов (крыши, ограждающих конструкций и т.д.); градостроительный план земельного участка; кадастровая карта (план) земельного участка; градостроительное заключение для оформления земельного участка; документы, в которых указываются и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) сервитута, относящегося к части земельного участка; паспорт домовладения по БТИ; документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества; документы (акты) о приемке результатов работ текущему ремонту общего имущества; акты освидетельствования скрытых работ; протокол измерения шума и вибрации; иная документация; письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам содержания общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг; журналы (книжки) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг; копии договоров с РСО и прочими подрядными организациями; копии договоров на аренду 5 или на др. право на нежилое помещение в доме, кроме собственности; копии договоров социального найма; ордера нанимателей на жилые помещения в доме; акты подготовки дома к сезонной эксплуатации, паспорта; акты проверки газо-технической инспекции; акты устранения замечаний и нарушений, выявленных органами жилищного и административно-технического надзора, имеющих до момента передачи дома в управление; копии свидетельств о праве собственности и иных правоустанавливающих документов на квартиры и прочие помещения дома; акты по наличию малых форм и др. элементов, относящихся к общему имуществу дома на момент передачи; копии лицевой стороны финансово-лицевых счетов со сведениями по собственникам и нанимателям (для подготовки новых); акты на остаточную стоимость строения; гарантийные письма и обязательства; копии «истории начислений» по жилым и нежилым помещениям; выписки из домовой книги; списки льготников и субсидиантов,

а также копии документов, подтверждающих право на предоставление льгот и субсидий; акты по передаче материальных ценностей, относящихся к общему имуществу дома и хранящихся до момента передачи в управляющей организации (пожарные шланги, светильники, кожухи, домовые знаки, флаги, почтовые ящики и пр.).

Также, в соответствии с [пунктом 57](#) Приказа ФМС России от 11.09.2012 года № 288 «Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральной миграционной службой государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» вместе с указанной документацией подлежат передаче новой управляющей компании: карточки регистрации, поквартирные карточки, архивные карточки регистрации, архивные поквартирные карточки.

В силу статьи 15 Федерального закона от 23.11.2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности», с последующими изменениями и дополнениями, энергетический паспорт как документ, содержащий объективные данные об объеме используемых энергетических ресурсов, о показателях энергетической эффективности, определении потенциала энергосбережения и повышения энергетической эффективности и др., составляется по результатам энергетического обследования и передается заказчику.

Энергетический паспорт предназначен для подтверждения соответствия теплотехнических показателей и показателей энергетической эффективности здания нормативным требованиям.

Согласно части 6 ст. 15 Федерального закона № 261-ФЗ, энергетический паспорт, составленный по результатам энергетического обследования многоквартирного дома, подлежит передаче лицом, его составившим, собственникам помещений в многоквартирном доме или лицу, ответственному за содержание многоквартирного дома.

Согласно [пункту 20](#) названных Правил № 416, техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491.

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

Ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию МКД и иные связанные с управлением таким МКД 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 МКД и управления им, вносить в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом ([пункт 27](#) Правил № 491).

Доводы ответчика о том, что вся документация была передана истцу, правомерно отклонен судом первой инстанции, поскольку доказательств передачи истцу недостающих документов, перечень которых предусмотрен [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491, не представлено.

С учетом изложенного, выводы суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении требований истца: об обязанности ответчика передать актуальный на дату передачи реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого

предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) (пункт 1.1.47 требований); в части требований истца об обязанности ответчика передать электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с документацией к указанному оборудованию, в том числе, но не ограничиваясь, коды от следующих общедомовых систем и оборудования: от системы контроля управления доступом; от системы домофонии; от контроллера системы подогрева вентиляции паркинга; от контроллера ИТП; от контроллера дренажного насоса паркинга; от контроллера системы вентиляции насосной; от системы противопожарной безопасности; от системы видеонаблюдения (видеорегистрации); от каждой из камер видеонаблюдения; от АРМ (автоматизированных рабочих мест) (пункт 1.3 требований); в части требований истца об обязанности ответчика передать технические средства и оборудование, указанные в технической и иной документации на данный многоквартирный дом и необходимые для надлежащей эксплуатации дома, в том числе, но не ограничиваясь, техническими средствами и оборудованием: от индивидуального теплового пункта, от паркинга, от электрощитовых, от помещения охраны, от консьержных, от помещений уборочного инвентаря, от технических этажей, от венткамер, находившиеся в помещении общедомовой диспетчерской службы и на фасаде МКД (камеры видеонаблюдения, датчики освещенности, антенны радио-оборудования (GSM-модулей ИТП), светильники, а также на придомовой территории (в т.ч. светильники беседки) (пункт 1.4 требований), не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Как правомерно установлено судом первой инстанции, по правилам [пункта 1 статьи 308.3](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения.

Определяя размер присуждаемых денежных средств на случай неисполнения судебного акта, суд первой инстанции руководствуясь принципами справедливости и соразмерности присуждения судебной неустойки, учитывая обязательность исполнения решения суда, пришел к обоснованному выводу о том, что заявленный размер неустойки является справедливым.

Доводы истца в части необоснованного увеличения срока передачи технической документации с 30 дней до 5 месяцев, отклоняются судом апелляционной инстанции, поскольку основаны на неверном толковании процессуального законодательства и не могут служить основанием для удовлетворения апелляционной жалобы.

Судебные расходы распределяются в соответствии со ст.110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь ст.ст. 266, 268, 269, 270-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда г.Москвы от 24.05.2023г. по делу №А40-236255/22 изменить.

Обязать Акционерное общество «ВК Комфорт» передать Товариществу собственников недвижимости «Поколение» по акту приема-передачи следующую документацию:

- 1.1.1 Инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома;
- 1.1.2 Технический паспорт МКД;
- 1.1.3 Технический план здания, включающий поэтажные планы и экспликации;
- 1.1.4 Санитарный паспорт придомовой территории;
- 1.1.6 Паспорт ИТП;
- 1.1.7 Энергетический паспорт МКД;
- 1.1.8 Паспорт фасада МКД ;
- 1.1.11 Оригиналы паспортов лифтового хозяйства МКД;
- 1.1.12 Паспорта котельного хозяйства МКД;
- 1.1.13 Проектно-сметную документацию на МКД;
- 1.1.14 Исполнительные чертежи контуров заземления МКД;
- 1.1.15 Разрешение на ввод в эксплуатацию энергетической органами Ростехнадзора;
- 1.1.16 Проектно-сметную документацию на МКД, в том числе включающую следующие разделы: Архитектурно-строительный (АР, АС, КЖ); Благоустройство, генеральный план (ГП); Отопление и вентиляция (ОВ); Водоснабжение и канализация (ВК); Электроснабжение (ЭОМ); Вертикальный транспорт (ВВ); Системы связи и видеонаблюдение (СС); АСКУЭ; Автоматизация технических механизмов (АТМ); Пожарная сигнализация (ПС);
- 1.1.17 Исполнительные чертежи контуров заземления МКД;
- 1.1.18 Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества МКД;
- 1.1.19 Документы о технологическом присоединении к внешним сетям (водоснабжение, канализирование, теплоснабжение, электроснабжение);
- 1.1.20 Документы, содержащие сведения о размере площади каждого жилого и нежилого помещения МКД, а также сведения об общей площади помещений в многоквартирном доме, включая помещения, входящие в состав общего имущества в МКД;
- 1.1.21 Акт ввода в эксплуатацию МКД, а также результаты инженерных изысканий, акты освидетельствования работ, конструкций, систем инженерно-технического обеспечения МКД;
- 1.1.22 Акты технических осмотров, проверки (испытания) состояния: инженерных коммуникаций, коллективных (общедомовых), приборов учета, общих (квартирных) приборов учета, индивидуальных приборов учета, механического оборудования, электрического оборудования, санитарно-технического оборудования, конструктивных частей МКД (крыши, ограждающих несущих конструкций МКД, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества), иного обслуживающего более одного помещения в МКД оборудования;
- 1.1.23 Исполнительную документацию на здание (включающая те же разделы, что и проектная документация), которая также должна включать в себя по каждому разделу: исполнительные схемы (АР, сетей и т.д); акты освидетельствования скрытых работ; сертификаты и паспорта качества на применяемые материалы и конструкции; паспорта инженерного, электрического, механического, санитарно-технического оборудования и др;
- 1.1.24 Чертежи и схемы инженерных коммуникаций;
- 1.1.25 Схему механического оборудования;
- 1.1.26 Схему электрического оборудования;
- 1.1.27 Схему санитарно-технического оборудования;

- 1.1.28 Схемы иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в домах;
- 1.1.29 Схемы разводки системы видеонаблюдения и запирающего устройства;
- 1.1.30 Схемы и акты установки и приемки в эксплуатацию общедомовых приборов учета ресурсов;
- 1.1.31 Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) и индивидуальных (квартирных) приборов учета;
- 1.1.32 Паспорта на приборы учета, инженерное, электрическое, механическое, санитарно-техническое оборудование и др.;
- 1.1.33 Разрешение на присоединение мощности к сети ресурсоснабжающей организации;
- 1.1.34 Акты разграничения эксплуатационной ответственности коммунальных сетей.
- 1.1.35 Градостроительный план земельного участка;
- 1.1.36 Кадастровую карту (план) земельного участка;
- 1.1.37 Градостроительное заключение для оформления земельного участка;
- 1.1.38 Выписку из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;
- 1.1.39 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;
- 1.1.40 Акты освидетельствования скрытых работ;
- 1.1.41 Протокол измерения шума и вибрации;
- 1.1.42 Протоколы измерения сопротивления электропроводки, изоляции фазы ноль;
- 1.1.43 Акты по наличию малых форм и др. элементов, относящихся к общему имуществу многоквартирных домов на момент передачи.
- 1.1.44 Гарантийные письма и обязательства, а также иная переписка с Застройщиком по вопросам исполнения гарантийных обязательств;
- 1.1.45 Акт по передаче материальных ценностей, относящихся к общему имуществу многоквартирных домов и хранящихся до момента передачи у Ответчика (пожарные шланги, светильники, кофухи, домовые знаки, флаги, почтовые ящики и пр.);
- 1.1.46 Акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду (за исключением переданного по акту приёма-передачи документации от 07.10.2022 – оригинала акта проверки готовности к отопительному периоду 2022/2023гг. за № 924219 от 15.07.2022);
- 1.1.47 Актуальный на дату передачи реестр собственников помещений в МКД, ведение которого предусмотрено частью 3.1 ст.45 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД);
- 1.1.48 Списки льготников и субсидиантов, а также копии документов, подтверждающих право на предоставление льгот и субсидий (при наличии);
- 1.1.49 Договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в течение 5 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда.

Обязать Акционерное общество «ВК Комфорт» передать Товариществу собственников недвижимости «Поколение» по акту приема-передачи следующую документацию:

1.2. Ключи от всех помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (за исключением указанных в акте приема-передачи ключей от 01.10.2022 года), в том числе, но не ограничиваясь, ключи от 14 следующих помещений: колясочная подъезд № 1; колясочная подъезд № 3; вход в ИТП (второй выход со стороны лестницы 23); вход в АТП 0019; венткамера ramпы 0003; венткамера автостоянки 0011; венткамера паркинга 0058; техническое помещение 0024; техническое помещение 0065; техническое помещение 0066; помещение уборочного инвентаря (ПУИ) 0060; помещение уборочного инвентаря (ПУИ) 0061; мусорокамера подъезда №1; мусорокамера подъезда №2; мусорокамера подъезда №3; выход к мусоропроводам подъезд №1 (этажи 2-18); выход к мусоропроводам подъезд №2 (этажи 2-20); выход к мусоропроводам подъезд №3 (этажи 2-20); выход на технический балкон для размещения кондиционеров подъезд №1 (этажи 2-18); выход на технический балкон для размещения кондиционеров подъезд №2 (этажи 2-20); выход на технический балкон для размещения кондиционеров подъезд №3 (этажи 2-20); комната консьержа подъезд №1; комната консьержа подъезд №2; комната консьержа подъезд №3; помещение уборочного инвентаря подъезд №2; ключи от помещения №4 (ОДС);

1.3 Электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений МКД, в соответствии с документацией к указанному оборудованию, в том числе, но не ограничиваясь, коды от следующих общедомовых систем и оборудования: от системы контроля управления доступом; от системы домофонии; от контроллера системы подогрева вентиляции паркинга; от контроллера ИТП; от контроллера дренажного насоса паркинга; от контроллера системы вентиляции насосной; от системы противопожарной безопасности; от системы видеонаблюдения (видеорегистрации); от каждой из камер видеонаблюдения; от АРМ (автоматизированных рабочих мест);

1.4 Технические средства и оборудование, указанные в технической и иной документации на данный многоквартирный дом и необходимые для надлежащей эксплуатации дома, в том числе, но не ограничиваясь, техническими средствами и оборудованием: от индивидуального теплового пункта, от паркинга, от электрощитовых, от помещения охраны, от консьержных, от помещений уборочного инвентаря, от технических этажей, от венткамер, находившиеся в помещении общедомовой диспетчерской службы и на фасаде МКД (камеры видеонаблюдения, датчики освещенности, антенны радио-оборудования (GSM-модулей ИТП), светильники, а также на придомовой территории (в т.ч. светильники беседки);

в течение 30 календарных дней с момента вступления в законную силу решения суда.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

В случае неисполнения решения суда в установленный срок взыскать с Акционерного общества «ВК Комфорт» в пользу Товарищества собственников недвижимости «Поколение» денежные средства в размере 12 000 (двенадцать тысяч) руб., за каждый день просрочки начиная со дня, следующего за последним днем срока исполнения решения суда.

Взыскать с Акционерного общества «ВК Комфорт» в пользу Товарищества собственников недвижимости «Поколение» расходы по уплате государственной пошлины по иску в сумме 6 000 (шесть тысяч) руб..

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев

со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

Л.А.Яремчук

Судьи:

Т.А.Лялина

А.И.Проценко