В Арбитражный суд _____
Адрес: _____

Истец: _____
ИНН: _____ ОГРН: _____
Адрес: _____

Ответчик: _____
ИНН: _____ ОГРН: _____
Адрес: _____

Госпошлина: 6000 руб.

Исковое заявление

Об обязании передать по акту приема-передачи техническую, эксплуатационную и иную документацию, связанную с управлением МКД

На основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного Протоколом № от ___.__.202_года, собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____приняли решение о расторжении договора управления с ООО «_____» и о выборе в качестве управляющей организации ООО _____

В силу статьи 161 Жилищного кодекса РФ 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.

В соответствии со статьей 1 Жилищного кодекса РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав.

Согласно требованиям статьи 44 Жилищного кодекса РФ решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия.

Частью 9 статьи 161 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

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 вновь

выбранной управляющей организации. Данная обязанность предусмотрена частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно пунктам 20, 21 Постановления Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее по тексту – Правила № 491).

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

Перечень подлежащей передаче технической и иной документации на многоквартирный дом установлен в пунктах 24 и 26 Правил № 491, при этом исчерпывающий перечень документации, связанной с управлением многоквартирным домом, указанными пунктами не определен. Также передаче подлежат документы долговременного хранения, предусмотренные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 (пункт 1.5).

Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. 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, журнал осмотра;

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 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)) 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);

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.

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, 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.

Согласно правовой позиции ВАС РФ, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 30.03.2010 по делу № 17074/09, отсутствие или утрата технической документации не может являться основанием для прекращения обязанности, предусмотренной ч. 10 ст. 162 ЖК РФ.

Ранее Истец направлял в адрес Ответчика претензию о передаче в течение 3-х рабочих дней вышеуказанной документации на многоквартирный дом _____ в связи со сменой управляющей компанией. Ответчик данное требование в добровольном порядке не выполнил.

В связи с этим Истец обращается с исковым заявлением о передаче технической и иной документации, связанной с управлением МКД, в порядке, определенном Арбитражным процессуальным кодексом РФ.

Руководствуясь вышеизложенным, ст. 125, 126, 127 АПК РФ,

Прошу:

1. Обязать Ответчика передать Истцу по акту приема-передачи техническую, эксплуатационную и иную документацию, связанную с управлением МКД по адресу: _____
2. Отнести на Ответчика расходы Истца по уплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

Приложения:

Представитель Истца по доверенности/ _____/ _____
Генеральный директор