



Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

11 ноября 2024 года

№ 3971-24-00-2/3332

город Костанай

Специализированный межрайонный экономический суд Костанайской области в составе:

председательствующего судьи Амиргалиевой А.К.

при секретаре судебного заседания Сулейменове О.Ж.

рассмотрел в открытом судебном заседании электронное гражданское дело по иску

ИСТЕЦ:

объединение собственников имущества «Байтурсынова 59»

ОТВЕТЧИК:

кооператив собственников помещений (квартир) «Виктория 17»

ТРЕТЬЕ ЛИЦО, НЕ ЗАЯВЛЯЮЩЕЕ САМОСТОЯТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ НА ПРЕДМЕТ СПОРА:

государственное учреждение «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная»

ТРЕБОВАНИЕ ИСТЦА:

о понуждении передать по акту приема-передачи документацию

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:

представители истца Умарова М.А., Асылбаев С.К.

представители ответчика Тарасенко Н.В., Емельянова Л.А.

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

24 мая 2024 года собственниками жилых/нежилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Костанай, улица Байтурсынова, 59, для управления объектом кондоминиума зарегистрировано объединение собственников имущества «Байтурсынова 59» (далее – ОСИ, истец).

03 июня 2024 года ОСИ направило уведомление о необходимости в течение 3 рабочих дней передать финансовую, техническую документацию по многоквартирному жилому дому предыдущей обслуживающей компании – кооперативу собственников помещений (квартир) «Виктория 17» (далее – КСП(К), ответчик).

Однако, КСП(К) до настоящего времени запрошенные документы не переданы, в связи с чем, ОСИ обратилось в суд с иском об истребовании документов.

В ходе судебного разбирательства истцом уточнены исковые требования в связи с передачей ответчиком части документов истцу.

В отзыве на иск на иск ответчик, не соглашаясь с требованиями истца, указал, что истец утверждает, что ответчик не передает в добровольном порядке документацию по финансово-хозяйственной деятельности, просит возложить на ответчика обязанность и передать истцу требуемые документы указанных в 23 пунктах иска. ПКС(К) был создан до регистрации объекта кондоминиума, в связи с напряженной обстановкой в городе, когда государственные жилищно - эксплуатационные службы были не в состоянии содержать жилищный фонд, во исполнение постановления Правительства Республики Казахстан от 27 мая 1996 года «О мерах по развитию потребительских кооперативов собственников квартир и нежилых помещений в жилых домах» от 27.05.1996 года за № 647. Дом №59 по ул. Байтурсынова в г.Костанай передан на баланс ПКС(К) от АО «Турмыс» 17 июля 1998 года по акту приема передачи недвижимости. КСП(К) создан путем преобразования ПКСК «Виктория» в 2016 году, в состав кооператива входят 14 объектов кондоминиума. Дом по ул. Байтурсынова, 59 в состав кооператива не входил, ввиду отсутствия регистрации дома, как объекта кондоминиума, находился на обслуживании в кооперативе (п. 12.1 Устава). 06 июня 2024 года истец направил ответчику уведомление о передаче ему финансовой документации, технической документации, технических средств согласно правил содержания имущества, с выделением и возвратом доли или разницы между оплаченными взносами собственниками ОСИ и КСП(К) и фактическими тратами понесенные при содержании дома. КСП(К) все документы запрашиваемые истцом предоставил, и истцом в лице Карпыковой Г.А., они получены, после передачи документации был составлен акт приема передачи 05.07.2024 года, однако истец отказался его подписывать, (акт представляем суду), так как были высказаны претензии по санитарному состоянию подвала дома. Работы ответчиком были выполнены о чем составлен акт от 23.07.2024 года, который подписан гр. Карпыковой Г.А. Однако, акт приема передачи документации так и не был подписан. В обоснование своих доводов по передаче документов указываем также, что КСП(К) в процессе подготовки документации по дому 26.06.2024 года на счет ОСИ перечислена сумма в размере 1.050.000 и 144.000 тенге согласно договорам. Причины отказа от подписи акта приема - передачи ответчику неизвестны. По получении иска с суда, КСП(К) подготовлена и другая



запрашиваемая истцом документация, хотя в направленном в наш адрес уведомлении она не была запрошена, однако истец 10.09.2024 года в помещении КСП(К) отказался получать документацию и не подписал акт приема передачи. Предоставить документацию истцу по нескольким пунктам, указанным в иске не может, ввиду ее отсутствия у ответчика, предоставления документации по другим пунктам указанным в иске: пункт 3: отчет о движении денежных средств; пункт 17: техническая документация на дом, ее нет у ответчика, дом принят по акту от 17.07.1998 года; пункт 11: книга учета наличных и безналичных вносов - все сведения отражены в оборотной ведомости; пункт 18: протоколы собраний - собрания на доме не проводились; пункт 21 - журнала жалоб и предложений по дому нет.

В судебном заседании представители истца на исковых требованиях настаивали, просили иск удовлетворить.

В судебном заседании представители ответчика просили в иске отказать, пояснив, что часть документов передана истцу до обращения истца в суд. Также переданы истцу документы по акту от 10 сентября и 21 октября 2024 года. Бухгалтерский баланс за 2023 год передан истцу. Отчета о прибылях и отчета об изменениях в капитале у ответчика нет в силу специфики его деятельности. Смету расходов передали истцу, что подтверждается актом от 21 октября 2024 года. Материальная ведомость по дому не велась, в силу отсутствия регистрации дома как объекта кондоминиума. Финансовые отчеты представили в виде налоговой отчетности. Просят также взыскать представительские расходы.

Представитель третьего лица участие в судебном заседании не принял.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

В соответствии с подпунктом 16-6) статьи 2, статьи 42 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее - Закон) объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома является некоммерческой организацией, образованной собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющей управление объектом кондоминиума, финансирующая его содержание и обеспечивающее его сохранность. Собственники квартир, нежилых помещений для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума обязаны выбрать одну из форм управления объектом кондоминиума: 1) объединение собственников имущества; 2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество).

Согласно пункту 4 статьи 48-1 Закона управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия договора по управлению объектом кондоминиума обязаны передать совету дома или председателю объединения собственников



имущества либо доверенному лицу простого товарищества на основании акта приема-передачи:

финансовую документацию (первичные учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету), а также копии финансовой документации;

техническую документацию на многоквартирный жилой дом;
протоколы собраний;

копии заключенных договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

иные документы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума;

ключи от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума;

иные технические средства и оборудование, необходимые для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума.

Согласно пунктам 20-1, 20-4, 20-5 Правил содержания общего имущества объекта кондоминиума, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108 (далее - Правила), председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества с момента создания юридического лица либо образования простого товарищества или при изменении формы управления объектом кондоминиума направляет в течение 3 рабочих дней кооперативу собственников помещений (квартир), потребительскому кооперативу собственников квартир, нежилых помещений, потребительскому кооперативу, выборным или наемным физическим лицам - управляющим жилыми домами (менеджерам) либо юридическим лицам, управляющим таким домом уведомление по форме согласно приложению 3 Правил. С момента получения уведомления в течение в 3 рабочих дней стороны совместно составляют акт приема-передачи финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту кондоминиума, утвержденной по форме согласно приложению 4 Правил. Передача совету дома или председателю объединения собственников имущества либо доверенному лицу простого товарищества финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту кондоминиума, осуществляется не позднее 3 рабочих дней до подписания акта приема-передачи согласно приложению 4 к Правилам.

Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу финансовой, технической документации и иных технических средств



по объекту кондоминиума подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи согласно приложению 4 к Правилам.

Установлено, что ответчик являлся управляющей компанией и дом по улице Байтурсынова, 59, находился на обслуживании КСП(К).

Создание ОСИ и выход дома по улице Байтурсынова, 59 в городе Костанай из обслуживания ответчика сторонами не отрицается.

Соответственно, в силу пункта 4 статьи 48-1 Закона ответчик обязать передать всю финансовую и техническую документацию, иные документы, связанные с управлением и содержанием общего имущества дома.

03 июня 2024 года ОСИ в адрес КСП(К) было направлено уведомление, в котором просило предоставить в течение 3-х дней путем составления акта приема-передачи финансовую, техническую документацию и иные технические средства согласно Приложению №4 Правил.

Запрошенная документация ОСИ до настоящего времени полностью не передана.

При таких обстоятельствах учитывая, что требуемая истцом финансовая документация необходима для управления эксплуатации общего имущества ОСИ, сторонами не оспаривается, что КСП(К) с 1998 года являлось управляющей компанией жилого дома Байтурсынова, 59 и с 1998 года велась финансовая документация в отношении жилого дома, в этой связи иск в этой части подлежит удовлетворению.

В части требования истца о передаче протоколов собрания, установлено, что собрания жильцов жилого дома Байтурсынова, 59 не проводились, поскольку не являлся объектом кондоминиума. Данный факт не оспаривается сторонами. В этой связи у суда нет оснований для удовлетворения иска в этой части.

В части требования истца передачи сметы расходов за каждый год с 2019 по 2023 годы, данное требование подлежит удовлетворению частично только в части передачи за 2019 год, поскольку как видно из акта приема-передачи документации от 21 октября 2024 года (пункт 4), сметы расходов по дому с 2020 года по 2023 год, 2024 (январь, февраль, март, апрель, май) переданы истцу.

В соответствии с требованиями статьи 109 ГПК стороне, в пользу которой состоялось судебное решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные судебные расходы в сумме 1846 тенге, в том числе расходы по оплате услуг представителя по ходатайству представителя истца в размере 150 000 тенге, которые подтверждены документально.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, суд

РЕШИЛ:



Иск объединения собственников имущества «Байтурсынова 59» к кооперативу собственников помещений (квартир) «Виктория 17» о понуждении передать по акту приема-передачи документацию – удовлетворить частично.

Понудить кооператив собственников помещений (квартир) «Виктория 17» передать финансовую документацию по жилому дому, расположенному по адресу: город Костанай, улица Байтурсынова, 59: а именно: первичные учетные документы, бухгалтерский баланс – за каждый отчетный год 2019, 2020, 2021, 2022 года, первый квартал 2024 года; отчет о движении денежных средств – за каждый отчетный год 2019, 2020, 2021, 2022 год; отчет об изменениях в капитале – за каждый отчетный год 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 год; смету расходов за 2019 год; материальную ведомость на дату регистрации ОСИ; финансовые отчеты за каждый год с 2019 года по 2023 год.

В удовлетворении остальной части иска – отказать.

Взыскать с кооператива собственников помещений (квартир) «Виктория 17» в пользу объединения собственников имущества «Байтурсынова 59» расходы по оплате услуг представителя в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) тенге, расходы на оплату государственной пошлины в размере 1846 (одна тысяча восемьсот сорок шесть) тенге.

Апелляционные жалоба, ходатайство прокурора могут быть поданы в Костанайский областной суд через специализированный межрайонный экономический суд Костанайской области в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, за исключением случаев, установленных ГПК, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, со дня направления им копии решения.

Судья



Амиргалиева А.К.

