



23397334519



РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

28 января 2026 года

№7119-26-00-2/1083

город Астана

Специализированный межрайонный экономический суд г. Астаны в составе: председательствующего судьи Утегеновой А.М., при секретаре судебного заседания Смагуловой Д.К., рассмотрел в открытом судебном заседании электронное гражданское дело по иску:

ИСТЕЦ:

Объединение собственников имущества «Ақбұлақ Таун Б.Момышұлы 2/8, 2/9»

ОТВЕТЧИК:

ТОО «VI Clients Service 1»

ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:

Об обязанности предоставить документацию

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:

Представители истца Сатубалдин К.Б.

Представитель ответчика Қалбай Н.Н.

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

31 июля 2025 года закончился срок действия договора на оказания услуг управления многоквартирным жилым домом, заключенного между Истцом и Ответчиком.

В своем иске истец, ссылаясь на Закон РК «О жилищных отношениях» просил обязать ответчика передать совету дома или председателю ОСИ финансовую документацию, ключи от техпомещений и другую документацию, согласно утвержденному перечню соответствующей статьи Закона. О чем было направлено уведомление от 08 августа 2025 года в адрес ответчика. Уточнив исковые требования, в части оставив без рассмотрения, истец просил удовлетворить иск.



В своем отзыве ответчик с иском не согласился, указывая, что часть документации была передана предыдущему председателю ОСИ. Кроме того, просил применить срок исковой давности.

В суде представители истца иск поддержали, просили удовлетворить.

В судебном заседании представитель ответчика иск не признал, просил в удовлетворении иска отказать, ссылаясь на доводы, указанные в отзыве.

Суд, изучив материалы дела, выслушав мнение сторон, приходит к следующему выводу.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

В соответствии с пунктом 2 статьи 31 Закона РК «О жилищных отношениях» (далее – Закон) Заказчик (застройщик), осуществляющий строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, обязан в течение тридцати календарных дней после выбора собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума или субъекта управления объектом кондоминиума при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления передать на бумажном и (или) электронном носителях по акту приема-передачи:

заверенные проектной организацией копии проектно-сметной документации многоквартирного жилого дома, получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы;

"копии положительного заключения комплексной вневедомственной "экспертизы проектно-сметной документации и всех ее корректировок;

копии исполнительной технической документации;

копию акта приемки объекта в эксплуатацию с обязательными приложениями;

копию правоустанавливающего документа на земельный участок;

паспорта технологического оборудования (инструкции по эксплуатации) многоквартирного жилого дома.

Согласно пункту 7 статьи 51-4 Закона установлено, что Субъект управления обязан обеспечить сохранность:

документации на многоквартирный жилой дом, указанной в пункте 2 статьи 31 настоящего Закона;

финансовой документации на многоквартирный жилой дом (первичных учетных документов, финансовой отчетности, документов, связанных с операциями по текущему и сберегательному счетам);



протоколов собраний;

заключенных договоров либо их копий об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума;

ежемесячных и годовых отчетов по управлению объектом кондоминиума;

ключей от нежилых помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума;

электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума;

товарно-материальных ценностей, приобретенных за счет текущих, накопительных и целевых взносов;

иной документации, технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома.

В соответствии с пунктом 8 статьи 51-4 Закона, указано, что Субъекты управления объектом кондоминиума при прекращении своей деятельности по управлению объектом кондоминиума обязаны в срок не более десяти рабочих дней передать на основании акта приема-передачи председателю объединения собственников имущества или новому субъекту управления объектом кондоминиума при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления либо в случае его отсутствия жилищной инспекции документацию, иные технические средства и оборудование, иное имущество, указанные в пункте 7 статьи Закона.

В суде установлено, что ОСИ зарегистрировано 08 июня 2022 года, и управляющей компанией был ответчик. С июля 2025 года ответчик прекратил осуществлять деятельность управляющей компании у истца и на основании протокола общего собрания собственников квартир и помещений, 14 июля 2025 года был избран председатель ОСИ Капанов С.Т.

Уведомлением от 08 августа 2025 года истец обратился к ответчику об обязанности предоставить всю документацию по спорному ЖК, между тем, документация передана не была.

Доводы ответчика о том, что данная истребуемая документация была передана ранее предыдущему председателю ОСИ, суд находит необоснованными. Поскольку со стороны ответчика акт приема-передачи указанных документов суду не предоставлено.



В соответствии со статьями 72,73 ГПК, доказательств, подтверждающих доводы ответчика к материалам дела ответчиком не представлены.

В ходе судебного заседания представителем ответчика заявлено ходатайство о применении срока исковой давности.

Согласно статье 177 ГК, исковая давность - это период времени, в течение которого может быть удовлетворено исковое требование, возникшее из нарушений права лица или охраняемого законом интереса. Сроки исковой давности и порядок их исчисления предусматриваются законом и не могут быть изменены соглашением сторон.

В соответствии с пунктом 1 статьи 178 ГК, общий срок исковой давности устанавливается в три года.

В силу пункта 2 статьи 179 ГК, исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

В пунктах 1 и 2 статьи 180 ГК предусмотрено, что течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права. Изъятия из этого правила устанавливаются настоящим Кодексом и иными законодательными актами. По обязательствам с определенным сроком исполнения течение исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

Между тем, суд не может применить срок исковой давности, поскольку в суде установлено, что ответчик прекратил оказывать услуги с июля 2025 года, что также не отрицалось сторонами. Кроме того, истребуемые документы не передавались ОСИ, как установлено в суде.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что требования истца являются законными и обоснованными, и подлежащими удовлетворению.

Государственная пошлина подлежит взысканию в соответствии со статьей 109 ГПК.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, суд

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить.

Обязать ТОО «VI Clients Service 1» передать ОСИ «Ақбұлақ Таун Б.Момышұлы 2/8, 2/9» :



финансовую документацию на многоквартирный жилой дом (первичных учетных документов, финансовой отчетности, документов, связанных с операциями по текущему и сберегательному счетам);

техническую документацию на многоквартирный жилой объект Б.Момышұлы 2/8, 2/9;

протоколы собраний;

заключенные договоры либо их копии об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

акты приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума;

ключи от нежилых помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, электронных коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума.

Взыскать с ТОО «VI Clients Service 1» в пользу Объединение собственников имущества «Ақбұлақ Таун Б.Момышұлы 2/8, 2/9» сумму уплаченной государственной пошлины в размере 1966 (одна тысяча девятьсот шестьдесят шесть) тенге.

Апелляционная жалоба, ходатайство прокурора могут быть поданы в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, со дня направления им копии решения с соблюдением требований статей 403, 404 ГПК в судебную коллегия по гражданским делам суда города Астаны через Специализированный межрайонный экономический суд города Астаны.

Судья

Утегенова А.М.

