



## **Р Е Ш Е Н И Е** **ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

04 февраля 2026 года

дело №7119-25-00-2/14712

город Астана

Специализированный межрайонный экономический суд города Астаны в составе:

председательствующего судьи Абеновой А.Ч.,  
при секретаре судебного заседания Есалиева К.Н.,  
рассмотрел в открытом судебном заседании электронное гражданское дело по иску

### **ИСТЕЦ:**

Объединение собственников имущества «ЖК Республика блок С»

### **ОТВЕТЧИКИ:**

Товарищество с ограниченной ответственностью «Sat Alliance»

### **ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:**

О понуждении предоставить документы

### **В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:**

Представитель истца Алданазаров С.С.

Представитель ответчика Дайрбаева С.М.

### **ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.**

Для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума, собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома, находящегося по адресу: г.Астана, ул.Е-36, дом 2, дом 2/1, (протокол №2 от 28 сентября 2025 года) создано и в установленном законодательством порядке зарегистрировано объединение собственников имущества «ЖК Республика блок С».

Застройщиком данного ЖК является ТОО «SAT-NS».

14 октября 2025 года ОСИ направило в адрес в адрес ТОО «SAT-NS» уведомление о требовании обеспечить в течение 3 рабочих дней прием-передачу финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту кондоминиума.

21 октября 2025 года получен ответ о том, что вся запрашиваемая документация была передана им ответчику Управляющей компании «SAT-ALLIANCE».

13 октября 2025 года ОСИ направляло в адрес ТОО «SAT ALLIANCE» уведомление о передаче документов, которое не исполнено.

Истец Оси обратилось в суд с иском о понуждении ТОО передать документы по акту приема-передачи на бумажных и электронных носителях следующие документации многоквартирного жилого комплекса (домов) по адресу г.Астана, ул.Е-36, дом 2, дом 2/1, предусмотренного статьи 51-4 Закона РК «О жилищных отношениях»:

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

б) техническую документацию на многоквартирный жилой дом: заверенные проектной организацией копии проектно-сметной документации многоквартирного жилого дома, получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы;

- копии положительного заключения комплексной 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.

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

К акту приема-передачи от заказчика (застройщика), осуществляющего строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, объединению собственников имущества или субъекту управления объектом кондоминиума при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления должен быть приложен инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума.

· Ответчиком отзыв на иск не предоставлен.

В судебном заседании представители истца требования поддержали и просили удовлетворить в полном объеме.



Представитель ответчика с иском не согласилась, пояснив что часть документов были переданы истцу. Также часть документов готова к передаче.

Заслушав пояснения сторон, изучив материалы гражданского дела, суд приходит к следующему.

### **МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:**

В соответствии с пунктом 12 статьи 2 Закона «О жилищных отношениях» (далее - Закон) управление объектом кондоминиума - комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума, решение вопросов пользования общим имуществом объекта кондоминиума и предоставление коммунальных услуг.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 42 Закона 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: объединение собственников имущества.

Пунктом 2 статьи 31 Закона установлены следующие обязанности (обязательства) заказчика (застройщика) строительства: «Заказчик (застройщик), осуществляющий строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, обязан в течение тридцати календарных дней после регистрации объединения собственников имущества или образования простого товарищества 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.

В приложении к акту приема-передачи от заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома объединению собственников имущества или простому товариществу должен быть определен перечень общего имущества объекта кондоминиума с его детальным описанием».

В силу пунктов 20-4 и 20-5 Правил содержания общего имущества кондоминиума, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года №108 (далее - Правила), лицо,



с момента получения уведомления, а также его направившее, предусмотренные пунктом 20-1 настоящих Правил, в течение в 3 рабочих дней совместно составляют акт приема-передачи финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту кондоминиума, утвержденной по форме согласно приложению 4 настоящих Правил.

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 настоящим Правилам.

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; 3 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 судебном заседании установлено, что от застройщика TOO «SAT-NS» документация балы передана Управляющей компании «SAT-ALLIANCE», что в судебном заседании сторонами не оспаривалось.

14 октября 2025 года между сторонами заключено соглашение о передаче документации в срок до 01 ноября 2025 года. Данное соглашение подписано между сторонами, однако не утверждено ни судом, ни профессиональным медиатором.



В соответствии с актом приема - передачи от 15 октября 2025 года были переданы Акты приема объекта в эксплуатацию, кадастровый паспорт объекта, данные собственников жилых и нежилых помещений, парковочных мест.

В соответствии с актом приема передачи от 21 октября 2025 года передана исполнительная документация в оригинале.

Актом приема передачи от 22 октября 2025 года переданы рабочие проекты по блокам с 26 по 35, а также паркинга.

Согласно акту приема передачи, заключенным между ОСИ и ТОО «KugulusGroupCompany» переданы паспорта теплообменного оборудования систем теплоснабжения, паспорта ВКТ, паспорта расходомеров, паспорта датчиков температуры, Акты скрытых работ на ИТП с исполнительными схемами.

04 декабря 2025 года ответчиком в адрес ОСИ направлено письмо о принятии исполнительной схемы и оставшихся рабочих проектов.

Таким образом, часть документов ответчиком передана.

Между тем, ответчиком не переданы следующие документы, указанные нормами Закона «О жилищных отношениях»: 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 технической документации; копию правоустанавливающего документа на земельный участок; паспорта технологического оборудования (инструкции по эксплуатации) многоквартирного жилого дома (переданы не в полном объеме).

Также подлежат передаче финансовая документация (первичные учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету), а также копии финансовой документации; 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 технические средства и оборудование, необходимые для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума.

К акту приема-передачи от заказчика (застройщика), осуществляющего строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, объединению собственников имущества или субъекту управления объектом кондоминиума при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления должен быть приложен инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума.

Учитывая, что доказательств передачи указанных документов не имеется, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении требований.



Судебные расходы подлежат взысканию в соответствии с требованиями статьи 109 ГПК.

### **РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:**

Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, суд

### **РЕШИЛ:**

Иск Объединения собственников имущества «ЖК Республика блок С» к Товариществу с ограниченной ответственностью «Sat Alliance» о понуждении предоставить документы удовлетворить частично.

Обязать «Sat Alliance» передать ОСИ «ЖК Республика блок С» 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 технической документации; копию правоустанавливающего документа на земельный участок; паспорта технологического оборудования (инструкции по эксплуатации) многоквартирного жилого дома (переданы не в полном объеме), финансовую документацию (первичные учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету), а также копии финансовой документации; 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 технические средства и оборудование, необходимые для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума.

К акту приема-передачи от заказчика (застройщика), осуществляющего строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, объединению собственников имущества или субъекту управления объектом кондоминиума при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления приложить инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума.

В части передачи исполнительной документации, акта приемки объекта в эксплуатацию отказать.

Взыскать с Товарищества с ограниченной ответственностью «Sat Alliance» ОСИ «ЖК Республика блок С» в пользу Объединение собственников имущества «ЖК Республика блок С» 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

А.Абенова

