



Арбитражный суд Московской области
107053, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
23 августа 2017 года

Дело №А41-82355/16

Резолютивная часть решения объявлена 01 августа 2017 года.
Полный текст решения изготовлен 23 августа 2017 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:
Председательствующего судьи О.Н. Верещак, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Березговым Р.Х., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ООО "ЭЛИТСТРОЙ" (ИНН 7719859154, ОГРН 1137746986112) к АО "Управление жилищного хозяйства" (ИНН 5032217245, ОГРН 1155032010583) о передаче технической и иной документации, взыскании неустойки
Третье лицо : ГУ МО «ГЖИ МО»
При участии в судебном заседании- согласно протоколу

У С Т А Н О В И Л :

Общество с ограниченной ответственностью «Элитстрой» обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к акционерному обществу «Управление жилищного хозяйства» об обязанности ответчика передать техническую документацию, на многоквартирный жилой дом № 19, находящегося по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Вокзальная, и связанные с управлением этим домом документы, а также о присуждении неустойки в размере 10 000 руб. за каждый день просрочки исполнения судебного решения.

В судебном заседании представитель истца настаивал на удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Представитель ответчика против удовлетворения иска возражал по основаниям, изложенным в отзыве.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей сторон, присутствующих в судебном заседании, арбитражный суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, ООО «Элитстрой» на основании Протокола № 1 очередного собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома 19 по улице Вокзальная города Одинцово Московской области от 24 августа 2016 года является управляющей организацией данным многоквартирным домом (далее по тексту «МКД») с 1 октября 2016 года.

ООО «Элитстрой» обратилось к прежней управляющей организации данным МКД АО «УЖХ» с письмом от 30.08.2016 года № 430/16, в котором содержалось требование о передаче ООО «Элитстрой» технической документации на МКД, базы данных собственников МКД, базы данных паспортного стола, ключей от технических помещений.

Ответным письмом от 16.09.2016 г. № 2559 АО «УЖХ» отказало в передаче ООО «Элитстрой» в передаче технической и иной документации на МКД в связи с тем, что ООО «Элитстрой» грубо нарушило нормы жилищного законодательства РФ о выборе или об изменении способа управления многоквартирного дома.

Посчитав, что данный отказ нарушает его права и законные интересы, ООО «Элитстрой» обратилось в суд с настоящим иском.

Проверяя обоснованность заявленных требований, арбитражный суд исходит из следующего.

Статьей 44 ЖК РФ предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе, и выбор способа управления многоквартирным домом управляющей организацией.

Согласно части 5 статьи 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Избрание способа управления многоквартирным домом является исключительным правом и обязанностью собственников (ст. 209, 291 ГК РФ, п. 2 ст. 161 ЖК РФ).

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления домом: непосредственное управление собственниками помещений; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК 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.

Часть 8 статьи 162 ЖК РФ указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

Положениями части 8.2 статьи 162 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Из анализа совокупности вышеуказанных норм права не следует, что выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации.

Правовая конструкция указанного договора не позволяет усмотреть в нем наличия таких особенностей, которые позволяли бы ущемить жилищные права домовладельцев как потребителей услуг управляющих организаций по сравнению с положением тех же лиц, выступающих потребителями аналогичных услуг при иной форме управления домом (Постановление Президиума ВАС РФ от 22.11.2011 № 7677/11).

В соответствии с пунктом 1 статьи 450.1 ГК РФ предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть

осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В данном случае собственники помещений многоквартирного дома отказались от договора управления многоквартирным домом, заключенного с АО «УЖХ», избрав для управления многоквартирным домом ООО «Элитстрой», о чем уведомили ответчика.

Частью 10 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что управляющая организация за тридцать 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.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, установлен в пунктах 18-23 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее - Правила № 416).

Согласно пункту 19 Правил № 416, 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 настоящих Правил, 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 ЖК РФ.

В силу пункта 22 Правил № 416, организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Состав технической и иной документации, подлежащей передаче вновь избранной управляющей организации, определяется в соответствии с пунктами 24 и 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491).

В силу пункта 27 Правила № 491 ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на квартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Таким образом, обязанность ответчика передать техническую документацию на многоквартирный дом, иные связанные с управлением таким домом документы и ключи истцу возникает в силу вышеуказанных норм права и вызвана необходимостью осуществления истцом деятельности по обслуживанию многоквартирного дома.

Поскольку материалами дела подтверждается факт уведомления управляющей компании о смене способа управления и прекращении договора управления, суд, оценив требования истца с учетом положений пунктов 24, 26 Правил № 491, определил необходимый перечень документации, подлежащей передаче ответчиком.

Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения обязанности ее передать вновь избранной управляющей организации (п. 21 Правил № 416). В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

При этом суд отклоняет доводы ответчика о том, что на основании результата открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, ответчик является управляющей организацией многоквартирным домом. Собственники помещений были не вправе избирать иную управляющую компанию, так как не реализовали свое право по истечению года с момента избрания АО «УЖХ» до 29 июня 2016 года со ссылкой на п. 8.1 ст. 162 ЖК РФ.

При этом согласно п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном жилом доме на основании решения своего общего собрания вправе в одностороннем порядке 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 домом.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 № 7677/11 по делу № А65-11798/2010-СГЗ-14 с учетом норм ст. 310, п. 1 ст. 782 ГК РФ, ч. 8.1, 8.2 ст. 162 ЖК РФ сформулирован подход к применению п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ, согласно которому собственники помещений в многоквартирном доме могут в одностороннем порядке отказаться от исполнения договору управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет такой договор, но и в случае, если они приняли решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

По смыслу изложенных положений жилищного законодательства изменение способа управления многоквартирным домом является основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом со специализированной управляющей организацией.

Ввиду этого доводы ответчика о наличии у него статуса управляющей организации многоквартирным домом, действующего договора управления многоквартирным домом, а также об отсутствии у собственников помещений в многоквартирном доме полномочий для выбора иной управляющей организации несостоятельны.

Довод ответчика о наличии у него действующих договоров с ресурсоснабжающими организациями в качестве подтверждения полномочий управляющей организации отклоняются судом.

Согласно п. 3 ст. 308 ГК РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

В силу п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» стороны обязательства не могут выдвигать в отношении третьих лиц возражения, основанные на обязательстве между собой, равно как и третьи лица не могут выдвигать возражения, вытекающие из обязательства, в котором они не участвуют.

Ответчик указывает, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проведено с нарушениями требований жилищного законодательства, установленными Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» в своем акте.

Согласно п. 1 ст. 181.3 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение).

В соответствии с п. 106 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» отказ в иске на том основании, что требование истца основано на оспоримом решении, возможен только при одновременном удовлетворении встречного иска ответчика о признании такого решения недействительным или при наличии вступившего в законную силу решения суда по другому делу, которым такое решение признано недействительным.

Ответчик не является лицом, который правомочен оспаривать решения общего собрания собственников помещений, какие-либо судебные акты, которыми по иску уполномоченного органа или иных лиц решения общего собрания признаны недействительными, также отсутствуют.

В силу этого, довод о несоответствии проведенного собрания требованиям жилищного законодательства также безоснователен, так как в судебном порядке данное решение недействительным не признано (п. 6 ст. 46 ЖК РФ).

Ответчик также указывает, что сведения об управлении многоквартирным домом истцом не включены в реестр лицензий Московской области.

Данный факт не имеет правового значения, так как, согласно п. 10 ст. 162 ЖК РФ, обязанность по передаче технической документации вновь избранной управляющей компании возникает у прежней управляющей компании по факту избрания новой управляющей организации безотносительно внесения сведений в реестр лицензий.

Более того, согласно п/п. «а» п. 3 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, управляющая организация обязана раскрывать, в том числе, перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация с указанием адреса и основания управления по каждому многоквартирному дому.

В силу п. 12 Регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Приказом Минрегиона России от 02.04.2013 № 124, при изменении сведений, подлежащих раскрытию, организация вносит соответствующие изменения в информацию на официальном сайте в сети Интернет, предназначенном для раскрытия информации, в течение 7 рабочих дней со дня вступления в силу соответствующих изменений.

В нарушение данной нормы прежняя управляющая компания АО «Управление жилищного хозяйства» не внесла соответствующие изменения, в силу чего заявитель был лишен возможности разместить необходимую информацию на момент подачи заявления, что и повлекло отказ в удовлетворении заявления о внесении изменений в реестр лицензий Московской области.

Таким образом, собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве способа управления избрано ООО «Элитстрой», которое зарегистрировано в установленном порядке, о чем в ЕГРЮЛ имеется соответствующая запись, не ликвидировано и продолжает действовать в качестве юридического лица.

Следовательно, ответчик не является надлежащей управляющей организацией в отношении данного многоквартирного дома, в связи с чем иски о признании ответчика передателем технической документации, на многоквартирный жилой дом № 19

,находящегося по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Вокзальная, и связанные с управлением этим домом документы подлежат удовлетворению.

В соответствии с п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 22 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах присуждения взыскателю денежных средств за неисполнение судебного акта" по смыслу статей 330, 395, 809 ГК РФ истец вправе требовать присуждения неустойки или иных процентов по день фактического исполнения обязательства.

Суд считает не подлежащим удовлетворению требование истца – присуждении неустойки в размере 10 000 руб. за каждый день просрочки фактического исполнения обязательств, поскольку истец не указал, на какую сумму и с какой даты требует начислять неустойку.

Расходы по уплате госпошлины относятся на ответчика в соответствии со ст. ст. 110, 112 АПК РФ.

Руководствуясь статьями ст. 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

1. Обязать АО « Управление жилищного хозяйства « передать ООО « Элитстрой « техническую документацию, на многоквартирный жилой дом № 19 ,находящегося по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Вокзальная, и связанные с управлением этим домом документы, а именно:

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

- 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;

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

- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического, пожарного и иного оборудования, 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;

- акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

- копию кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

- заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию градостроительного плана земельного участка по установленной форме;

- 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;

- Технический паспорт на многоквартирный дом;
- карточки учета и регистрации жильцов многоквартирного дома - формы Ф- 16, Ф- 17;
- схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.;
- паспорта на квартиры и земельный участок;
- исполнительные чертежи контуров заземления;
- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;
- журналы заявок жителей;
- документы о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме ;
- 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;

2. Обязать АО « Управление жилищного хозяйства » передать ООО « Элитстрой » ключи от технических помещений, подвалов, чердаков, щитовых многоквартирного дома № 19 ,находящегося по адресу : по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул.Вокзальная.

3. Взыскать с АО "Управление жилищного хозяйства" в пользу ООО "ЭЛИТСТРОЙ" расходы по оплате государственной пошлины в размере 9 000 руб.

4. В удовлетворении остальной части иска отказать.

Исполнительный лист выдать в порядке ст. 319 АПК РФ.

Настоящее решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья

О.Н. Верещак