

**ВТОРОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД****610007, г. Киров, ул. Хлыновская, 3, <http://2aas.arbitr.ru>****ПОСТАНОВЛЕНИЕ****арбитражного суда апелляционной инстанции**

г. Киров

11 октября 2016 года

Дело № А29-3599/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 04 октября 2016 года.

Полный текст постановления изготовлен 11 октября 2016 года.

Второй арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Немчиновой М.В.,

судей Великоредчанина О.Б., Хоровой Т.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания

Боковой У.Ю.,

при участии в судебном заседании:

представителя истца – Соловьева А.А., действующего на основании доверенности от 29.01.2015,

представителей ответчика – директора Иванова В.К., Малюта А.П., действующего на основании доверенности от 27.09.2016,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания №1»

на решение Арбитражного суда Республики Коми от 21.07.2016 по делу № А29-3599/2016, принятое судом в составе судьи Безносиковой М.В.,

по иску общества с ограниченной ответственностью «Ухтажилфонд» (ИНН: 1102055018, ОГРН: 1071102001695)

к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания №1» (ИНН: 1102072969, ОГРН: 1131102000996)

об обязанности передать документацию,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Ухтажилфонд» (далее – ООО «Ухтажилфонд», истец) обратилось в Арбитражный суд Республики Коми с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к обществу с ограниченной

ответственностью «Управляющая компания №1» (далее – ООО «Управляющая компания №1», Общество, ответчик) об обязанности ответчика передать технический паспорт (оригинал) БТИ МКД № 61 по пр-т. Ленина в г. Ухте Республики Коми и комплект ключей от технических помещений в МКД № 61 по пр-т. Ленина в г. Ухте Республики Коми, состоящий из: ключей от помещений мусоропроводных камер № 1, 2, 3, 4, 5, 6; магнитных ключей от входных дверей № 1, 2, 5; ключей от ВРУ № 2,5; ключей от чердачных помещений № 1, 2, 3, 4, 5.

Решением Арбитражного суда Республики Коми от 21.07.2016 искивые требования ООО «Ухтажилфонд» удовлетворены в полном объеме.

ООО «Управляющая компания №1» с принятым решением суда не согласилось, и обратилось во Второй арбитражный апелляционный суд с жалобой, в которой просит решение Арбитражного суда Республики Коми от 21.07.2016 отменить и принять по делу новый судебный акт.

Ссылаясь на часть 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), заявитель жалобы указывает, что ООО «Ухтажилфонд» не приступило к исполнению своих обязанностей в качестве управляющей организации, в связи с чем, основания для предъявления настоящего иска отсутствуют.

Кроме того, Общество указывает, что истцом не соблюдены требования Жилищного кодекса РФ о заключении договора управления с собственниками, обладающими более 50 процентов от общего количества голосов собственников.

В судебном заседании представители ООО «Управляющая компания №1» поддержали доводы, изложенные в апелляционной жалобе.

В судебном заседании и в отзыве на апелляционную жалобу представитель ООО «Ухтажилфонд» указал на законность принятого судебного акта, в удовлетворении жалобы просит отказать.

Законность решения Арбитражного суда Республики Коми проверена Вторым арбитражным апелляционным судом в порядке, установленном статьями 258, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, 19.05.2015 собственниками помещений проведено собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Ухта, ул. Ленина, 61 в форме заочного голосования, на котором было принято решение о заключении договора управления с ООО «Ухтажилфонд» (т. 1 л.д. 10-13).

Представитель собственников указанного многоквартирного дома уведомил ответчика о том, что на основании протокола от 19.05.2015 собственниками принято решение расторгнуть договор управления с ООО «Управляющая компания № 1» и заключить договор с новой управляющей компанией ООО «Ухтажилфонд». Ответчику также предложено передать необходимую техническую документацию на МКД вновь выбранной управляющей компании (истцу). К уведомлению был приложен протокол общего собрания от 19.05.2015. Указанное уведомление получено ответчиком 21.07.2015 (т.1 л.д. 20).

03.07.2015 руководитель ООО «Ухтажилфонд» также уведомил ООО «Управляющая компания № 1» о выборе новой управляющей организации,

которой является ООО «Ухтажилфонд». Уведомление получено ответчиком 07.07.2015 (т.1 л.д. 21).

Письмом от 15.07.2015 ответчик сообщил истцу о не представлении подтверждающих документов, в связи с чем, ООО «Управляющая компания № 1» продолжает обслуживать данный МКД.

Письмом от 07.12.2015 истец вновь обратился к ответчику с просьбой передать техническую документацию (т. 1 л.д. 137).

ООО «Управляющая компания №1» в полном объеме истребуемые документы ООО «Ухтажилфонд» не представило, в связи с чем, истец обратился в Арбитражный суд Республики Коми с настоящим иском заявлением.

Удовлетворяя исковые требования, Арбитражный суд Республики Коми руководствовался статьями 161, 162 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 и пришел к выводу об обоснованности исковых требований ООО «Ухтажилфонд».

Исследовав материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы и отзыва на нее, заслушав представителей сторон, суд апелляционной инстанции не нашел оснований для отмены или изменения решения суда исходя из нижеследующего.

На основании части 1, 2 статьи 44, части 1, 2, 3 статьи 161 ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом обеспечиваются посредством управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, к которым отнесены непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. 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.

Пункт 1 статьи 8 ГК РФ в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей называет договоры и иные сделки, предусмотренные законом, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные законом, но не противоречащие ему.

Закключаемые в рамках отношений по управлению многоквартирными жилыми домами договоры регулируются нормами как жилищного, так и гражданского законодательства.

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (части 1, 4 статьи 162 ЖК РФ).

Частью 8 статьи 162 ЖК РФ законодатель предусмотрел возможность изменения и (или) расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. В частности, статья 450 ГК РФ допускает односторонний отказ от исполнения договора. Согласно пункту 3 указанной статьи в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Исходя из смысла приведенной нормы, для расторжения договора в связи с односторонним отказом от его исполнения, когда такой отказ допускается законом, соглашения сторон, решения суда, а также соблюдения порядка, предусмотренного статьей 452 ГК РФ, не требуется. Для того, чтобы односторонний отказ от исполнения договора повлек юридические последствия (расторжение договора), достаточно, чтобы он был принят одной стороной договора.

Как следует из материалов дела, 19.05.2015 собственниками многоквартирного дома принято решение о расторжении с 01.06.2015 договора управления, заключенного с ООО «Управляющая компания №1», и о заключении договора управления с ООО «Ухтажилфонд» (т. 1 л.д. 10-13).

Приняв решение о выборе в качестве новой управляющей организации - ООО «Ухтажилфонд», собственники помещений в доме выразили свое волеизъявление на расторжение договора управления с ООО «Управляющая компания №1».

В силу частей 5, 6 статьи 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Из положений названных норм следует, что ответчик не обладает правом на оспаривание решения собственников помещений в многоквартирном доме

о выборе новой управляющей организации и расторжении договора управления с заявителем в связи с односторонним отказом от его исполнения.

Доказательств того, что кем-либо из собственников помещений решение общего собрания от 19.05.2015 оспорено или признано в установленном законом порядке недействительным, в материалах дела не содержится.

Частью 8.2 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено право собственников помещений на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом.

Таким образом, односторонний отказ домовладельцев от исполнения договора с управляющей организацией (расторжение договора) ни ЖК РФ, ни ГК РФ не противоречит.

В соответствии с частью 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Следовательно, создание либо избрание новой управляющей организации, а, соответственно, и наделение ее всеми правами означает прекращение всех прав у управляющей организации, осуществлявшей функции управления ранее.

Согласно части 10 статьи 162 ЖК РФ 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.

15.05.2013 постановлением Правительством Российской Федерации № 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - Правила № 416). Разделом V указанных Правил установлен порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом.

В случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес (пункт 18 Правил № 416).

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая соответствующее уведомление, передает в установленном Правилами № 416 порядке, в том числе, техническую документацию на многоквартирный дом организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 ЖК РФ (пункт 19 Правил № 416).

Техническая документация на многоквартирный дом подлежит передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491). Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 20 Правил № 416).

Согласно письму Министерства Регионального развития РФ от 20.12.2006 № 14313-РМ/07, техническая документация принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24 и 26 Правил № 491, согласно которым сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом, данный перечень документов является открытым, кроме того, пунктами 24, 26, 27 Правил № 491 и Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрена не только передача технической документации, но и передача иных, связанных с управлением многоквартирным домом, документов.

Таким образом, перечень документов, требование о передаче которых удовлетворено судом первой инстанции, относится к технической документации, и соответствуют перечню документации, приведенному в пунктах 24, 26 Правил № 491.

Согласно пунктам 21, 22 Правил № 416 передача технической документации на многоквартирный дом осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

В случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления принять меры к восстановлению таких документов, а затем передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом.

Таким образом, учитывая отказ собственников от договора с ООО «Управляющая организация №1» и выбор в качестве новой управляющей организации ООО «Ухтажилфонд», апелляционный суд считает верным вывод Арбитражного суда Республики Коми о возникновении у ответчика обязанности передать истцу техническую документацию на дом и комплект ключей от технических помещений.

В апелляционной жалобе, ссылаясь на часть 7 статьи 162 ЖК РФ, Общество указывает, что ООО «Ухтажилфонд» не приступило к исполнению своих обязанностей в качестве управляющей организации. Указанный довод отклоняется апелляционным судом, поскольку положения статьи 162 ЖК РФ в случае неисполнения управляющей компанией условий договора управления позволяют лишь расторгнуть договор и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Доказательств расторжения договора управления, заключенного собственниками с ООО «Ухтажилфонд» и выборе новой управляющей компании материалы дела не содержат. Представленные в материалы дела карточки контроля об уборке помещений спорного МКД работниками ООО «Управляющая компания №1», не свидетельствуют о неисполнении своих обязанностей ООО «Ухтажилфонд».

Довод Общества о том, что истцом не соблюдены требования Жилищного кодекса РФ о заключении договора управления с собственниками, обладающими более 50 процентов от общего количества голосов собственников, отклоняется апелляционным судом как противоречащий материалам дела. Судом первой инстанции установлено, что ООО «Ухтажилфонд» заключены договоры управления с собственниками МКД, обладающими более чем 50 % голосов (т. 2, 3, 4).

При таких обстоятельствах Второй арбитражный апелляционный суд признает решение суда первой инстанции законным и обоснованным, принятым при правильном применении норм материального и процессуального права и с учетом фактических обстоятельств по делу.

Оснований для удовлетворения жалобы заявителя по доводам, изложенным в ней, у суда апелляционной инстанции не имеется.

Нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по апелляционной жалобе относятся на заявителя жалобы.

Руководствуясь статьями 258, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Второй арбитражный апелляционный суд

ПО С Т А Н О В И Л:

решение Арбитражного суда Республики Коми от 21.07.2016 по делу № А29-3599/2016 оставить без изменения, а апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания №1» – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в установленном законом порядке.

Председательствующий

М.В. Немчанинова

Судьи

О.Б. Великоредчанин

Т.В. Хорова