



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КОМИ
ул. Орджоникидзе, д. 49а, г. Сыктывкар, 167982
8(8212) 300-800, 300-810, <http://komi.arbitr.ru>, e-mail: info@komi.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Сыктывкар

21 июля 2016 года

Дело № А29-3599/2016

Резолютивная часть решения объявлена 14 июля 2016 года, полный текст решения изготовлен 21 июля 2016 года.

Арбитражный суд Республики Коми в составе судьи Безносиковой М.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Копп Л.Н., рассмотрев в судебном заседании дело иски Общества с ограниченной ответственностью «УХТАЖИЛФОНД» (ИНН: 1102055018, ОГРН: 1071102001695) к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания №1» (ИНН: 1102072969, ОГРН: 1131102000996) об обязанности передать технический паспорт помещения и ключи, при участии:
от истца: Соловьева А.А. – по доверенности от 29.01.2015,
от ответчика: руководителя Иванова В.К. - по паспорту,
установил:

Общество с ограниченной ответственностью «УХТАЖИЛФОНД» (далее – ООО «УХТАЖИЛФОНД», истец) обратилось в суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания №1» (далее – ООО «УК №1», ответчик) об обязанности передать ООО «УХТАЖИЛФОНД» (ИНН: 1102055018, ОГРН: 1071102001695) 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 из 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.

Требования уточнены заявлением от 13.07.2016.

Ответчик искивые требования отклонил, изложив доводы в отзыве от 26.05.2016 (т. 1 л.д. 98-99)

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей сторон, суд установил следующее.

Исковые требования основаны на положениях ст.ст. 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и мотивированы выбором собственниками новой управляющей организации, которая для осуществления управления общим имуществом многоквартирного дома вправе истребовать от предыдущей управляющей организации необходимую техническую документацию и иные документы.

Из материалов дела следует, что ООО «УК № 1» осуществляло функции управляющей организации по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Коми, пр-т. Ленина, г. Ухта, д. 61 (далее – МКД).

19.05.2015 собственниками помещений проведено собрание собственников помещений в МКД в форме очного голосования, на котором было принято решение о расторжении договора управления МКД с ООО «УК № 1» и выборе в качестве управляющей организации ООО «УХТАЖИЛФОНД» (т. 1 л.д. 10-13).

03.07.2015 руководитель ООО «УХТАЖИЛФОНЖ» уведомил ООО «УК № 1» о выборе новой управляющей организации. Уведомление получено ответчиком 07.07.2015 (л.д. 21).

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

21.07.2015 ответчику вручено уведомление (т. 1 л.д. 20) о расторжении договора с ООО «УК № 1», заключении договора с новой управляющей организацией с приложением протокола общего собрания от 19.05.2015 и предложением произвести передачу дел и технической документации по МКД новой управляющей организации.

Письмом от 07.12.2015 (т. 1 л.д. 143) истец вновь обратился к ответчику с просьбой передать техническую документацию.

Уклонение ООО «УК № 1» от совершения действий по передаче ООО «УХТАЖИЛФОНД» запрашиваемых им документов послужило поводом для предъявления настоящего иска в суд.

В соответствии со ст. 44 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом.

В силу ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. 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.

Решение о выборе способа управления принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом (ст. 46 ЖК РФ).

19.05.2015 проведено общее собрание собственников помещений МКД, о чем составлен протокол, в соответствии с которым по результатам голосования принято решение о замене управляющей компании с ООО «УК № 1» на ООО «УХТАЖИЛФОНД».

В силу частей 5, 6 ст. 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 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

Доказательств того, что кем-либо из собственников помещений МКД оспорены и признаны в установленном законом порядке недействительными, или отменены результаты собрания собственников от 19.05.2015 в материалах дела не содержится.

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

Согласно п. 2 ст. 450.1. Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается 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 ст. 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. Ответчик получил от собственников дома отказ от договора.

Согласно ч. 9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Следовательно, создание или избрание новой управляющей организации, является основанием для прекращения всех прав у управляющей организации, осуществлявшей управление ранее, а значит, и для расторжения договора управления. При этом анализ совокупности норм ст. 161 и ст. 162 ЖК РФ с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений не свидетельствует о том, что, вы-

брав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации. Следовательно, отсутствие доказательств ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по договору управления общим имуществом, не имеет правового значения для рассмотрения настоящего дела. Правовая позиция по данному вопросу изложена высшей судебной инстанцией в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 N 7677/11 по делу N А65-11798/2010-СГЗ-14.

В силу ч. 10 ст. 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 Правительством Российской Федерации Постановлением N 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Правила № 416).

Разделом V Правил N 416 установлен порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом.

Согласно п. 18 Правил № 416 в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), 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, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

Ответчик о принятом собственниками МКД решении уведомлен.

Государственной жилищной инспекции по г. Ухте также направлено соответствующее уведомление с приложением подтверждающих документов (т. 1 л.д. 144).

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая уведомление, передает в установленном Правилами № 416 порядке техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, по акту приема-передачи не позднее срока, установленного ч. 10 ст. 162 ЖК РФ.

Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491).

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24 и 26 Правил N 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 N 491 и ЖК РФ предусмотрена не только передача технической документации, но и передача иных, связанных с управлением многоквартирным домом, документов.

Кроме того, п. 1.5.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила N 170) содержит перечень технической документации долговременного хранения, в состав которой входят паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок.

Таким образом, перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен в пунктах 24, 26 Правил N 491 и в п. 1.5 Постановления N 170. Истребуемые истцом документы и имущество, необходимое для осуществления полномочий управляющей организации, не противоречат указанным нормам.

Истец выбран собственниками в качестве управляющей организации и вправе требовать передачи ему документов.

Ответчик, выполняя волю собственников дома, обязан передать новой управляющей компании документы, необходимые для управления домом.

Обязанность по передаче документации, предусмотренную ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, ответчик не исполнил, в связи с этим требования истца являются правомерными.

Довод ответчика о том, что договор ответчика с собственниками помещений многоквартирного дома не расторгнут, отклоняется судом. В рассмотренном случае собственники помещений в МКД изменили способ

управления этим домом, приняв решение об осуществлении управления истцом, что не противоречит нормам действующего законодательства. Ответчик уведомлен о решении собственников. При таких обстоятельствах прежняя управляющая организация обязана была передать истцу документацию по дому.

Доводы ответчика о том, что он продолжает выполнять функции управления, несостоятельны. Многоквартирным домом может управлять только одна управляющая организация (ч. 9 ст. 161 ЖК РФ). Такой организацией является истец, выбранный собственниками помещений дома.

Кроме того, в соответствии с ч. 7 ст. 162 ЖК РФ, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Ч. 1 ст. 162 ЖК РФ предусмотрено, что договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией в письменной форме или в электронной форме с использованием системы 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.

Письмом от 07.12.2015 (т. 1 л.д. 143), полученным ответчиком 08.12.2015, истец сообщил о том, что ООО «УХТАЖИЛФОНД» заключен договор управления с собственниками МКД, обладающими более чем 50 % голосов, и о том, что приступает к выполнению договора управления МКД с 01.01.2016. Также названным письмом истец указал о необходимости передать техническую документацию на МКД в срок до 30.12.2015.

Иные доводы ответчика с учетом вышеизложенного отклоняются судом как несостоятельные.

Согласно ч. 3.1. ст. 70 АПК РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований.

В соответствии со ст.ст. 65 и 66 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Доказательства в суд представляются лицами, участвующими в деле.

Согласно ч. 2 ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Каждое

доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами (ч. 4 ст. 71 АПК РФ).

Ст. 9 АПК РФ установлено, что лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Оценив представленные в материалы дела документы, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению в полном объеме.

В силу ст. 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины относятся на ответчика.

Руководствуясь ст.ст. 110, 167-170, 176, 180-181 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования удовлетворить.

Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания №1» (ИНН: 1102072969, ОГРН: 1131102000996) передать Обществу с ограниченной ответственностью «УХТАЖИЛФОНД» (ИНН: 1102055018, ОГРН: 1071102001695) 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 из 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.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания №1» (ИНН: 1102072969, ОГРН: 1131102000996) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «УХТАЖИЛФОНД» (ИНН: 1102055018, ОГРН: 1071102001695) 6000 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

Исполнительные листы выдать после вступления решения в законную силу.

Разъяснить, что решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке во Второй арбитражный апелляционный суд (г.Киров) с подачей жалобы через Арбитражный суд Республики Коми в месячный срок со дня изготовления в полном объеме.

Судья

М.В. Безносикова