



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
610017, г. Киров, ул. К.Либкнехта,102
<http://.kirov.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

Дело №А28- 10610/2014

г. Киров
28 октября 2014 года

Арбитражный суд Кировской области
в составе судьи Пономаревой Е.Л.,
при ведении протокола судебного заседания с использованием средств
аудиозаписи секретарем судебного заседания Немчиановой Л.Ю.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной
ответственностью «Октябрьская управляющая компания» (ИНН 4345370867, ОГРН
1134345025440, 610046, г. Киров, переулок 2-й Кирпичный, д. 2А)
к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
Октябрьского района города Кирова» (ИНН 4345207469, ОГРН 1074345051186,
610017, г. Киров, ул. Красноармейская, д. 61)
об обязанности передать документацию,
при участии в процессе представителей:
от истца – Гараниной Е. Ю., директора,
- Головизниной Е. А., по доверенности от 07.10.2014,
от ответчика – Тунян Л.Л., по доверенности от 22.09.2014,

У С Т А Н О В И Л:

иск предъявлен обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» об обязанности передать истцу управленческую, техническую и иную документацию, связанную с управлением домом № 6 по улице Правды города Кирова в составе:

- технический паспорт здания в форме, предусмотренной действующим в настоящее время законодательством о техническом учете и технической инвентаризации объектов капитального строительства;
- проектную документацию на многоквартирный дом (в том числе чертежи и схемы внутридомовых инженерных коммуникаций), при отсутствии ее в натуре, получить указанную документацию в проектной, архивной или иной организации, в том числе в органах местного самоуправления (Управлении архитектуры и градостроительства) и передать;
- паспорта на инженерное, электрическое и санитарно-техническое оборудование, имеющееся в данном доме, для которого предусмотрено наличие и ведение паспорта;
- акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту в 2011 – 2014 годах;

- акты периодических осмотров и подготовки дома к сезонной эксплуатации в 2011-2014 годах;
- акты сверки расчетов с ресурсоснабжающими организациями за 2011 – 2014 год по состоянию на 01.09.2014;
- акты ежемесячного электропотребления мест общего пользования дома за период 2011-2014 год;
- реестр показаний индивидуальных приборов учета, установленных в квартирах по состоянию на 01.09.2014, с копиями актов ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию и их опломбировки.

Кроме того, истец просит обязать ответчика передать истцу учетно-регистрационную документацию:

- карточки регистрации по форме № 9 (прил. № 9 к Административному регламенту...», утвержденному приказом ФМС России от 20.09.2007 № 208);
- поквартирные карточки по форме № 10 ((прил. № 10 к Административному регламенту...», утвержденному приказом ФМС России от 20.09.2007 № 208);
- реестр граждан, имеющих право на меры социальной защиты (льготы) с копиями документов на льготы.

Ответчик исковые требования не признает, считая, что обязанности по передаче технической документации у ответчика не усматривается. В обоснование своих доводов ответчик ссылается на то, что многоквартирный дом № 6 по улице Правды города Кирова с 2008 года находится в управлении общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» на основании договора управления от 20.12.2007 № 08/783. Ответчик считает, что несмотря на сообщение собственников дома о расторжении договора управления с 01.01.2014, обязанности, предусмотренные договором управления им выполняются в полной мере. Кроме того, ответчик ссылается на отсутствие кворума на общем собрании собственников от 30.11.2013 и отсутствие доказательств о невыполнении им условий договора.

При рассмотрении дела судом было установлено, что общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» в силу договора от 20.12.2017 осуществляло функции управляющей организации по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Киров, улица Правды, д. № 6.

Исковые требования основаны на положениях статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

30.11.2013 собственниками помещений проведено собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Киров, ул. Правды, д. 6 в форме очного голосования, на котором было принято решение о расторжении договора управления с обществом «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» и о заключении договора управления с обществом с ограниченной ответственностью «Октябрьская управляющая компания».

10.12.2013 совет многоквартирного дома направил в адрес ответчика уведомление о расторжении договора управления многоквартирным домом с

предложением передать необходимую документацию вновь выбранной управляющей компании.

Указанное уведомление было получено ответчиком 10.12.2013, о чем имеется штамп о входящем письме.

Уклонение Управляющей компании от совершения действий по передаче истцу всех запрашиваемых им документов послужило поводом для предъявления настоящего иска в суд.

Исследовав материалы дела и заслушав представителя заявителя, суд считает требования истца подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом.

Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по определению способа управления своим домом установлена в статье 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Способ управления выбирается и может быть изменен в любое время на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение о выборе способа управления принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом (статья 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Из материалов дела усматривается, что в 30.11.2013 проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в форме очного голосования, о чем составлен протокол, в соответствии с которым по результатам голосования принято решение о замене управляющей компании с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» на общество с ограниченной ответственностью «Октябрьская управляющая компания».

Решение общего собрания собственников не было оспорено и признано недействительным.

В силу пункта 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен в пунктах 24, 26 Правил N 491 и в пункте 1.5 Постановления N 170. Истребуемые истцом документы не противоречат указанным в данных нормах.

Частью 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации законодатель предусмотрел возможность изменения и (или) расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном гражданским

законодательством. В частности, статья 450 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме 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.

Таким образом, сам по себе односторонний отказ домовладельцев от исполнения договора с управляющей организацией (расторжение договора) ни Жилищному кодексу Российской Федерации, ни Гражданскому кодексу Российской Федерации не противоречит.

В силу частей 5, 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 многоквартирного дома оспорены и признаны в установленном законом порядке недействительными, или отменены результаты собрания собственников в материалах дела не содержится.

15.05.2013 Правительством Российской Федерации Постановлением № 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Разделом V Правил № 16 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.

В п. 2.1 вышеуказанного постановления № 416 содержатся положения о том, что в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации документов, входящих в состав технической документации на дом, либо связанных с управлением домом, она обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления о решении собственников дома принять меры к восстановлению документов и в порядке, предусмотренном п. 2.2 настоящих Правил, передать по отдельному акту новой управляющей организации, выбранной собственниками, органу управления товарищества или кооператива, либо одному из собственников.

Ответчик утратил статус управляющей организации 08.12.2012, поскольку истек максимальный 5-летний срок договора с собственниками (п. 5 ст. 162 ЖК РФ). Новый договор не заключался. На протяжении почти двух лет ответчик осуществляет функции управления домом не на законных основаниях.

В данном конкретном случае никакого уведомления от собственников об отказе от договора с ответчиком не требуется, поскольку договор прекратился.

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

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

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

В соответствии со статьями 65 и 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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 части 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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 (часть 4 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

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

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» (ИНН 4345207469, ОГРН 1074345051186, 610017, г. Киров, ул. Красноармейская, д. 61) передать обществу с ограниченной ответственностью «Октябрьская управляющая компания» (ИНН 4345370867, ОГРН 1134345025440, 610046, г. Киров, переулок 2-й Кирпичный, д. 2А)

управленческую, техническую и иную, связанную с управлением домом № 6 по улице Правды города Кирова в месячный срок документацию, в составе:

- технический паспорт здания в форме, предусмотренной действующим в настоящее время законодательством о техническом учете и технической инвентаризации объектов капитального строительства;
- проектную документацию на многоквартирный дом (в том числе чертежи и схемы внутридомовых инженерных коммуникаций), при отсутствии ее в натуре, получить указанную документацию в проектной, архивной или иной организации, в том числе в органах местного самоуправления (Управлении архитектуры и градостроительства) и передать;
- паспорта на инженерное, электрическое и санитарно-техническое оборудование, имеющееся в данном доме, для которого предусмотрено наличие и ведение паспорта;
- акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту в 2011 – 2014 годах;
- акты периодических осмотров и подготовки дома к сезонной эксплуатации в 2011 -2014 годах;
- акты сверки расчетов с ресурсоснабжающими организациями за 2011 – 2014 год по состоянию на 01.09.2014;
- акты ежемесячного электропотребления мест общего пользования дома за период 2011-2014 год;
- реестр показаний индивидуальных приборов учета, установленных в квартирах по состоянию на 01.09.2014, с копиями актов ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию и их опломбировки.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» (ИНН 4345207469, ОГРН 1074345051186, 610017, г. Киров, ул. Красноармейская, д. 61) передать обществу с ограниченной ответственностью «Октябрьская управляющая компания» (ИНН 4345370867, ОГРН 1134345025440, 610046, г. Киров, переулок 2-й Кирпичный, д. 2А) учетно-регистрационную документацию:

- карточки регистрации по форме № 9 (прил. № 9 к Административному регламенту...), утвержденному приказом ФМС России от 20.09.2007 № 208);
- поквартирные карточки по форме № 10 ((прил. № 10 к Административному регламенту...), утвержденному приказом ФМС России от 20.09.2007 № 208);
- реестр граждан, имеющих право на меры социальной защиты (льготы) с копиями документов на льготы.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» (ИНН 4345207469, ОГРН 1074345051186, 610017, г. Киров, ул. Красноармейская, д. 61) в доход федерального бюджета 4 000 рублей 00 копеек государственной пошлины.

Исполнительные листы выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано во Второй арбитражный апелляционный суд в месячный срок в соответствии со статьями 181, 257, 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Волго-Вятского округа в двухмесячный срок со дня вступления решения в законную силу в соответствии со статьями 181, 273, 275, 276 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда

апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Жалобы подаются через Арбитражный суд Кировской области.

Пересмотр в порядке кассационного производства решения арбитражного суда в Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации производится в порядке и сроки, предусмотренные статьями 291.1-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Кассационная жалоба в этом

случае подается непосредственно в Верховный Суд Российской Федерации.

Судья

Е.Л. Пономарева