



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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

Дело № А28-10661/2014

город Киров

18 декабря 2014 года

Резолютивная часть решения объявлена 11 декабря 2014 года

В полном объеме решение изготовлено 18 декабря 2014 года

Арбитражный суд Кировской области в составе судьи Татаренковой Е.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Шулятевой Т.Л.,
рассмотрел в судебном заседании дело по исковому заявлению
общества с ограниченной ответственностью «Октябрьская управляющая
компания» (ИНН 4345370867, ОГРН 1134345025440, 610046, Кировская обл., г.
Киров, пер. 2-ой Кирпичный, 2А)
к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
Октябрьского района города Кирова» (ИНН 4345207469, ОГРН 1074345051186,
610017, Кировская обл., г. Киров, ул. Красноармейская, 61)
об истребовании документации,

при участии в судебном заседании представителей:

истца – Головизниной Е.А., по доверенности от 07.10.2014, Гараниной Е.Ю.,
директора,

ответчика – Пантелеевой Е.М., по доверенности от 01.10.2014,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Октябрьская управляющая
компания» (далее – истец, ООО «Октябрьская управляющая компания»)
обратилось в Арбитражный суд Кировской области к обществу с ограниченной

ответственностью «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» (далее – ответчик, ООО «УК Октябрьского района г. Кирова») с иском заявлением (уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) об обязанности передать техническую документацию, связанную с управлением многоквартирным домом №60/1 по ул. Дзержинского г. Кирова в составе:

1. Технический паспорт здания, в форме, предусмотренной действующим в настоящее время законодательством о техническом учете и технической инвентаризации объектов капитального строительства;
2. 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;
3. Паспорта на инженерное, электрическое и санитарно-техническое оборудование, имеющееся в данном доме, для которого предусмотрено наличие и ведение паспорта;
4. Акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту в 2011-2014г.г.;
5. Акты периодических осмотров и подготовки дома к сезонной эксплуатации 2011-2014 г.г.;
6. Акты месячного электропотребления мест общего пользования дома за период 2011-2014 г.г.;
7. 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;
8. Карточки регистрации по форме № 9 и поквартирные карточки по форме №10, предусмотренные Административным регламентом предоставления Федеральной миграционной службой государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденным Приказом Федеральной миграционной службы России от 11.09.2012 № 288.

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.

Ответчик представил отзыв на исковое заявление, просит в удовлетворении иска отказать.

В судебном заседании представители истца и ответчика поддержали позиции, изложенные в исковом заявлении и отзыве на иск.

Суд, заслушав представителей сторон, исследовав представленные в материалы дела документы, установил следующие обстоятельства.

29.11.2013 состоялось общее собрание собственником помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Киров, ул. Дзержинского, д.60/1 (далее – многоквартирный дом) в форме очного голосования.

В соответствии с протоколом общего собрания собственников (далее – протокол) в голосовании приняли участие 4160,45 собственников, обладающих 53,54 процентами голосов от общего числа голосов.

В соответствии с протоколом вторым вопросом повестки дня было принято решение (92,4% голосов - за, 0% голосов – против, 0,72% голосов – воздержались): выбрать способ управления многоквартирным домом - управляющая организация.

Третьим вопросом повестки дня было принято решение (92,4% голосов - за, 0,72% голосов – против, 0% голосов – воздержались): расторгнуть договор управления с ООО «УК Октябрьского района г Кирова» с 01.01.2014.

Четвертым вопросом повестки дня принято решение (92,4% голосов - за, 0,72% голосов – против, 0% голосов – воздержались): о выборе в качестве управляющей организации дома № 60/1 по ул. Дзержинского города Кирова – ООО «Октябрьская управляющая компания».

Пятым вопросом повестки дня принято решение (92,4% голосов - за, 0,72% голосов – против, 0% голосов – воздержались) заключить с 01.01.2014 договор управления с ООО «Октябрьская управляющая компания».

Шестым вопросом повестки дня принято решение (92,4% голосов - за, 0% голосов – против, 0,72% голосов – воздержались) утвердить индивидуальный размер платы и объемов работ по строке "Содержание и ремонт жилья" на 2014 год

в размере 14,70 рублей с 1 кв.м. общей площади помещения с включением видов работ текущего характера.

Седьмым вопросом повестки дня принято решение (92,4% голосов - за, 0% голосов – против, 0,72% голосов – воздержались) утвердить место хранения протокола и оригиналов решений ООО «Октябрьская управляющая компания».

24.12.2013 в соответствии с отметками на входящем штампе ООО «УК Октябрьского района г. Кирова» было уведомлено о результатах внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома в очной форме, к уведомлению были приложены копии соответствующих документов.

Истец направил ответчику претензию с требованием предоставить техническую документацию на многоквартирный дом, которую ответчик получил 08.08.2014.

Удержание ООО «УК Октябрьского района г. Кирова» технической документации послужило поводом для обращения ООО «Октябрьской управляющей компании» в арбитражный суд с настоящим иском.

Заслушав представителей сторон, исследовав в полном объеме представленные доказательства, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

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 (части 1, 2 статьи 44, части 1, 2, 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Пункт 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления, товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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 на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет. 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. 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 (части 1, 4, 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Частью 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации законодатель предусмотрел возможность изменения и (или) расторжения договора управления

многokвартирным 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.

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.

Анализ совокупности норм гражданского и жилищного законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений не свидетельствует о том, 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. Приведенный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 № 7677/11.

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.

Протокол от 29.11.2013, отражающий результаты голосования по вопросу передачи функций управления многоквартирным домом ООО «Октябрьская управляющая компания», свидетельствует о том, что собственниками помещений принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с ООО «УК Октябрьского района г. Кирова» и выбор новой управляющей организации - ООО «Октябрьская управляющая компания».

Ссылка ответчика в отзыве на несоблюдение кворума, необходимого для принятия решения об истребовании документов (акт проверки Государственной жилищной инспекции от 16.10.2014 № 15/482/14) противоречит имеющимся в деле доказательствам.

Из акта от 16.10.2014 № 15/482/14 Государственной жилищной инспекции Кировской области, на который ссылается ответчик, следует, что в собрании приняли участие лица, не являющиеся собственниками помещений в доме (квартиры № 57, 93, 102), голоса собственников приняты без учета доли в праве на общее имущество (квартиры № 4, 28, 32, 33, 49, 71, 122, 124).

Согласно техническому паспорту на жилой дом № 60 корп. 1 по ул. Дзержинского в г. Кирове площадь жилых помещений многоквартирного дома составляет 6903,8 кв.м., нежилых помещений – 522,9 и 800,4 кв.м., площадь всех помещений составляет 8 227,1 кв.м.

Из представленных в материалы дела Выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, списка для регистрации и голосования усматривается следующее.

Результаты голосования по квартирам 93, 102 не были учтены, поскольку собственники не приняли участие в голосовании. По квартире 4 – следует учесть 45,93 кв. м, поскольку проголосовали два собственника из трех; по квартире 32 следует учесть 24 кв. м, поскольку проголосовали два собственника из пяти; по квартире 33 следует учесть 36,18 кв. м, поскольку проголосовал собственник и законный представитель несовершеннолетнего; по квартире 71 следует учесть 23 кв. м, поскольку на собрании присутствовал и зарегистрирован один из собственников квартиры; по квартире 122 следует учесть 33, 46 кв. м, поскольку проголосовали два собственника из трех; по квартире 124 следует учесть 40, 73 кв. м, поскольку проголосовали два собственника из трех.

По квартире 28 с учетом результатов голосования, отраженных в списке от 29.11.2013, учтено 30, 35 кв. м (Мартынова С.В.).

По квартире 49 с учетом результатов голосования, отраженных в списке от 29.11.2013, учтено 30, 1 кв. м (Лобанова Н.Л.).

По квартире 57 результаты голосования не учитывались.

Из изложенного следует, что на собрании присутствовали собственники помещений, площадью 4090,75 кв. м, что было установлено в судебном заседании путем арифметического сложения площадей помещений дома, указанных в списке голосования.

Вместе с тем, необходимо учесть, что по квартире 28 собственниками являются Мартынова И.Л. 1/2 доли и Мартынова С.В. – 1/2 доли; для голосования на общем собрании Мартынова С.В. выдала доверенность Мартыновой И.Л., следовательно, по данной квартире дополнительно следует учесть площадь 30,35 кв.м, всего 60,7 кв.м.

Собственниками квартиры № 49 является Лобанова Н.Л., которая на собрании от 29.11.2013 проголосовала за себя и за несовершеннолетнюю дочь Стародубову В.В., следовательно, по данной квартире дополнительно следует учесть площадь 12,04 кв.м, всего 60,2 кв.м.

Собственником квартиры № 57 является несовершеннолетний Санников С.М., 1/2 доли, на общем собрании за него проголосовал законный представитель Санников М.А., следовательно, по данной квартире дополнительно следует учесть площадь 30,45 кв.м.

Таким образом, общее количество голосов, присутствовавших на собрании 29.11.2013 собственников, составило 4 163,59 кв.м (4090,75 кв. м + 30,35 кв.м + 12,04 кв.м + 30,45 кв.м). Площадь 4113, 55 составит 50% от общей площади всех помещений многоквартирного дома, следовательно, поскольку для участия в собрании зарегистрировались и приняли участие собственники помещений дома общей площадью 4 163,59 кв.м, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме имело кворум, а значит является правомочным.

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.

В соответствии с частью 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 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

15.05.2013 Правительством Российской Федерации Постановлением № 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - Правила № 416). 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 материалы дела представлено уведомление ООО «УК Октябрьского района» собственниками помещений многоквартирного дома об избрании ими новой управляющей организации - ООО «Октябрьская управляющая компания». Данное уведомление ответчик получил 24.12.2013.

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 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 30.03.2010 № 17074/09 отсутствие или утрата технической документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности (обязанности передать документы, связанные

с управлением домом). В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Ответчик решение собственников, отраженное в протоколе общего собрания от 29.11.2013 в порядке, предусмотренном законом, не оспорил. Отказ ответчика от передачи технической документации ООО «Октябрьская управляющая компания» нельзя признать мотивированным.

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 ООО «Октябрьская управляющая компания» подлежащими удовлетворению, поскольку волеизъявление собственников о выборе способа управления – ООО «Октябрьская управляющая компания» и о расторжении договора управления, заключенного между собственниками многоквартирного дома и ответчиком выражено в протоколе от 29.11.2013, о принятых решениях на общем собрании ответчик уведомлен, соответственно имеются основания для передачи спорной документации истцу.

Поскольку при подаче иска в суд истцу была предоставлена отсрочка по уплате государственной пошлины в силу статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина в сумме 4 000 рублей 00 копеек относятся на ответчика и взыскивается в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 49, 110, 112, 167-170, 176, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

исковые требования удовлетворить, 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, Кировская обл., г. Киров, пер. 2-ой Кирпичный, 2А) документацию, связанную с управлением многоквартирным домом № 60/1 по ул. Дзержинского г. Кирова в составе:

1. Технический паспорт здания, в форме, предусмотренной действующим в настоящее время законодательством о техническом учете и технической инвентаризации объектов капитального строительства;
2. 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;
3. Паспорта на инженерное, электрическое и санитарно-техническое оборудование, имеющееся в данном доме, для которого предусмотрено наличие и ведение паспорта;
4. Акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту в 2011-2014г.г.;
5. Акты периодических осмотров и подготовки дома к сезонной эксплуатации 2011-2014 г.г.;
6. Акты месячного электропотребления мест общего пользования дома за период 2011-2014 г.г.;
7. 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;
8. Карточки регистрации по форме № 9 и поквартирные карточки по форме №10, предусмотренные Административным регламентом предоставления Федеральной миграционной службой государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденным Приказом Федеральной миграционной службы России от 11.09.2012 № 288.

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 государственную пошлину в размере 4 000 (четыре тысячи) рублей 00 копеек.

Выдать исполнительные листы 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.А. Татаренкова