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 № А28-1406/2015

город Киров
28 июля 2016 года

Резолютивная часть решения объявлена 22 июля 2016 года.
Решение в полном объёме изготовлено 28 июля 2016 года.

Арбитражный суд Кировской области в составе судьи Зведер Е.Р.,
при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи секретарем судебного заседания Орловой М.А.,
рассмотрев в судебном заседании в помещении арбитражного суда по адресу: г.Киров, ул.К.Либкнехта, 102
дело по иску общества с ограниченной ответственностью "Октябрьская управляющая компания" (ИНН 4345370867, ОГРН 1134345025440, Кировская область, г. Киров, пер. 2-ой Кирпичный, 2А)
к обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Октябрьского района города Кирова" (ИНН 4345207469, ОГРН 1074345051186, Кировская область, г. Киров, ул. Красноармейская, 61)
об обязании передать документацию
при участии в судебном заседании представителей:
от истца – Гараниной Е.Ю., директора,
от ответчика – Ждановой М.П., по доверенности от 11.05.2016,

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 исковым заявлением об обязании передать техническую документацию, связанную с управлением многоквартирным домом № 18а по ул. Подгорная г. Кирова.

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.

Истец после уточнения перечня подлежащей истребованию технической документации, просит передать ему:

-технический паспорт здания, в форме, предусмотренной действующим в настоящее время законодательством о техническом учете и технической инвентаризации объектов капитального строительства (не позднее 5 лет);

- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в доме, конструктивных частей дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества);

- 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 2013-2016 г.г.;

- реестр показаний индивидуальных приборов учета, установленных в квартирах по состоянию на 01 марта 2016 года, с копиями актов ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию и их опломбировки;

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

-выписку из Реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

-план участка в масштабе 1:1000-1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;

-журналы заявок жителей с марта 2013 года;

- документы (акты) о приемке результатов работ с марта 2013 года по март 2016 года;

- карточки регистрации по форме № 9;

- поквартирные карточки по форме № 10, реестр граждан, имеющих право на меры социальной защиты (льготы) с копиями документов на льготы.

В соответствии с частью 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

Суд принимает к рассмотрению уточненный истцом перечень технической документации и требование о сроках восстановления технической документации в случае ее отсутствия в течение 90 дней со дня вступления решения в законную силу.

Ответчик представил отзыв на иск, в котором исковые требования не признает, ссылаясь на пояснения Минстроя России от 22.09.2015 № 31458 – ОГ/04 считает, что порядок расторжения договора управления многоквартирным домом от 13.04.2012 № 12/034 не соблюден, собственниками не представлены заверенные надлежащим образом, оформленные в соответствии с требованиями законодательства, копии решений и протокола общего собрания собственников, вследствие чего ответчик считает договор управления многоквартирным домом от 13.04.2012 № 12/034 не расторгнутым.

Кроме того, ответчик считает, что в случае возникновения обязанности

передать техническую документацию, подлежит передаче имеющийся в наличии не актуализированный технический паспорт здания, поскольку истцом не представлено доказательств внесения изменений в части состава и состояния общего имущества, требующих актуализации технического паспорта. Также ответчик полагает, что истцу следует отказать в передаче реестра показаний индивидуальных приборов учета, установленных в квартирах по состоянию на 01 марта 2016 года, с копиями актов ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию и их опломбировки, поскольку истребованные документы не являются технической документацией, установленной к передаче нормативными актами. Карточки регистрации по форме № 9 и № 10 будут переданы АО «РИЦ» по требованию ООО «УК Октябрьского района г. Кирова». Реестр граждан, имеющих право на льготы, не подлежит передаче, в связи с тем, что сведения о частной жизни лица, в том числе персональные данные относятся к конфиденциальной информации, которая без согласия самих лиц, пользующимися мерами социальной помощи (льготами) передаче не подлежит.

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

09.12.2015 состоялось общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Киров, ул. Подгорная, д. 18а (далее – многоквартирный дом) в форме очного голосования.

В соответствии с протоколом общего собрания собственников (далее – протокол) в голосовании приняли участие собственники 7 15,4 кв.м жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, что составляет более 70% от общего числа голосов и являющихся достаточным для принятия решения по вопросам повестки дня собрания.

Вторым вопросом повестки собрания согласно протоколу было принято решение (82,8% голосов – «за», 0% голосов – «против», 17,2% голосов – «воздержались»): прекратить с 10.01.2016 бездоговорные отношения с ООО «УК Октябрьского района г. Кирова» в связи с окончанием срока действия договора управления, заключенного в 2007 году.

Третьим вопросом повестки собрания было принято решение (82,8% голосов – «за», 0% голосов – «против», 17,2% голосов – «воздержались»): выбрать в качестве управляющей компании ООО "Октябрьская управляющая компания".

Письмом уполномоченного собственниками помещений представителя Шатунова М.В. от 11.12.2015, полученным ответчиком 11.12.2015, ООО «УК Октябрьского района г. Кирова» было уведомлено о смене управляющей компании с 10.01.2016 . В указанном письме ООО «УК Октябрьского района г. Кирова» предложено передать новой управляющей организации техническую документацию.

14.03.2016 стороны подписали акт передачи технической документации.

Уклонение ООО «УК Октябрьского района г. Кирова» от совершения действий по передаче технической документации в полном объеме послужило поводом для обращения ООО "Октябрьская управляющая компания" в арбитражный суд с настоящим иском.

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

В соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

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.

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.

Протокол от 09.12.2015 № 1, 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".

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.

При этом отсутствие или утрата технической документации на многоквартирный дом не может являться основанием для прекращения указанной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за

счет обязанного лица (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.03.2010 № 17074/09).

В материалы дела представлено письмо от 11.12.2015 в ООО «УК Октябрьского района г. Кирова», согласно которому ответчик уведомлен о принятых собственниками помещений многоквартирного дома решениях, в том числе об избрании новой управляющей компании ООО "Октябрьская управляющая компания". В приложении к письму от 11.12.2015 направлена копия протокола от 09.12.2015 № 1, отражающего результаты голосования по вопросу передачи функций управления многоквартирным домом ООО «Октябрьская управляющая компания». Данное письмо с приложением ответчик получил 11.12.2015, не истребовал дополнительно к полученным иных документов, в подтверждение принятия собственниками решения о смене управляющей компании.

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая соответствующее уведомление, передает в установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 – далее – Правила № 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.

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 09.12.2015, о принятых решениях на общем собрании ответчик уведомлен, соответственно имеются основания для передачи истцу технической и иной документации, необходимой для управления данным многоквартирным домом. Суду не представлено доказательств признания в установленном порядке недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (пункт 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

Перечень документов, включаемых в состав технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, установлен пунктами 24, 26 Правил № 491, а также пунктом 1.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170).

Согласно пункту 24 Правил № 491 сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом; техническая документация на многоквартирный дом включает в себя, в частности:

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

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных

коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического 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.

Пунктом 26 Правил № 491 предусмотрено, что в состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

В соответствии с пунктами 1.5.1, 1.5.3 Правил №170 в состав технической документации входит:

план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;

проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;

акты приемки жилых домов от строительных организаций;

акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;

схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения);

паспорта котельного хозяйства, котловые книги;

паспорта лифтового хозяйства;

паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;

исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление);

сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;
акты технических осмотров;
журналы заявок жителей;
протоколы измерения сопротивления электросетей;
протоколы измерения вентиляции.

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).

Суд считает исковые требования ООО "Октябрьская управляющая компания" подлежащими удовлетворению, поскольку указанный истцом перечень истребуемых документов соответствует видам технической документации, предусмотренной нормативными актами, регулирующими правила содержания общего имущества в многоквартирных домах.

Суд также считает подлежащим удовлетворению требование истца представить актуальный технический паспорт на многоквартирный дом на основании следующего.

Как следует из материалов дела, по акту от 14.03.2016 ответчиком передан технический паспорт на многоквартирный дом, перешедший в управление истца. Представленный экземпляр представляет собой отдельные копии листов технического паспорта на несколько очередей многоквартирного дома. Так, истцу передан технический паспорт на встроенно-пристроенное нежилое помещение детского клуба. Данный документ не содержит необходимой экспликации помещений, их характеристик.

Истец настаивает на изготовлении ответчиком актуального технического паспорта на момент передачи дома вновь выбранной управляющей компании, мотивирует свое требование ограниченным сроком действия технического паспорта, а также наличием оснований для изготовления нового паспорта, таких как несоответствие площади отдельных помещений в многоквартирном доме с теми данными, которые внесены в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно пункту 1.5.1 Правил № 170, в состав технической документации длительного хранения входит, в том числе, паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;

В соответствии с пунктом 1.5.2. Правил техническая документация длительного хранения должна корректироваться по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п.

Согласно пункту 20 Правил № 416 подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 27 Правил № 491, ответственные лица обязаны в установленном

законодательством Российской Федерации порядке вносить в техническую документацию необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Истец представил доказательства того, что в многоквартирном доме произошли изменения технического состояния, требующие корректировки технического паспорта.

Доказательств, свидетельствующих о наличии объективных препятствий к актуализации сведений технического паспорта (документов технического учета), ответчик в материалы дела не представил.

Таким образом, арбитражный суд считает подлежащим удовлетворению требование истца о передаче ему актуального технического паспорта здания.

Возможная необходимость восстановления технической документации предусмотрена истцом в виде предоставления ответчику срока на подготовку технической документации для ее передачи истцу.

Ответчик против указанного истцом срока не возразил, не заявил о необходимости более продолжительного срока в случае восстановления технической документации.

Суд считает определенный истцом срок восстановления достаточным, требование истца в данной части подлежащим удовлетворению.

Арбитражный суд отклоняет довод ответчика о нарушении процедуры уведомления управляющей организации о смене управляющей организации, поскольку материалами дела подтверждается смена управляющей организации многоквартирного дома и соблюдение истцом процедуры по уведомлению ответчика о состоявшемся решении собственников. Данный довод ответчика приведен со ссылкой на пояснения Минстроя России от 22.09.2015 № 31458 – ОГ/04, которые не носят нормативного характера.

Довод ответчика о том, что реестр показаний индивидуальных приборов учета, установленных в квартирах по состоянию на 01 марта 2016 года, с копиями актов ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию и их опломбировки не является технической документацией, отклоняется судом как противоречащий материальным нормам права.

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 6 000 рублей 00 копеек относятся на ответчика и взыскивается в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 174, 176, 180, 319 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, Кировская область, г. Киров, ул. Красноармейская, 61) передать обществу с ограниченной ответственностью "Октябрьская управляющая компания" (ИНН 4345370867, ОГРН 1134345025440, Кировская область, г. Киров, пер. 2-ой Кирпичный, 2А) документацию, связанную с управлением многоквартирным домом № 18а по ул. Подгорной г. Кирова, а именно:

-технический паспорт здания, в форме, предусмотренной действующим в настоящее время законодательством о техническом учете и технической инвентаризации объектов капитального строительства (не позднее 5 лет);

- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в доме, конструктивных частей дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества);
- 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 2013-2016 г.г.;
- реестр показаний индивидуальных приборов учета, установленных в квартирах по состоянию на 01 марта 2016 года, с копиями актов ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию и их опломбировки;
- копию кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
-выписку из Реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;
-план участка в масштабе 1:1000-1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;
-журналы заявок жителей с марта 2013 года;
- документы (акты) о приемке результатов работ с марта 2013 года по март 2016 года;
- карточки регистрации по форме № 9;
- поквартирные карточки по форме № 10.

В случае отсутствия технической документации на многоквартирный дом №18а по ул. Подгорной в г. Кирове обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» (ИНН 4345207469, ОГРН 1074345051186, 610017, г. Киров, ул. Красноармейская, д.61) восстановить техническую документацию в течение 90 дней со дня вступления решения в законную силу.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Октябрьского района города Кирова" (ИНН 4345207469, ОГРН 1074345051186, Кировская область, г. Киров, ул. Красноармейская, 61) в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 6000 (шесть тысяч) рублей 00 копеек.

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.

Судья Е.Р. Зведер