

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Москва

Дело № А40-151570/17-176-1389

28 декабря 2017 года

Полный текст решения изготовлен 28 декабря 2017 года

Резолютивная часть решения объявлена 13 ноября 2017 года

Арбитражный суд города Москвы**в составе:** судьи Рыбина Д.С.**при ведении протокола** секретарем судебного заседания Цветковой Н.В.**рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению** ООО «Квартал»**к ответчику:** ООО «Юнисервис»**о передаче технической документации****с участием:** от истца – ген. дир-р Тетдоев Г.К.;

от ответчика – Румянцев А.В. по дов. от 10.01.2017, Чантурия И.А. по дов. от 01.08.2017;

УСТАНОВИЛ: ООО «Квартал» (далее по тексту также – истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением об обязанности ООО «Юнисервис» (далее по тексту также – ответчик) передать истцу техническую документацию и иные документы, связанные с управлением многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г.Москва, ул.2-я Звенигородская, д.11, а именно: план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000; проектно-сметную документацию и исполнительные чертежи; акты приемки жилого дома от строительных организаций; акты технического состояния жилого дома; схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.; паспорта котельного хозяйства, котловые книги; паспорта лифтового хозяйства; паспорта на жилой дом, квартиры 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; документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества; документы (акты) о приемке результатов работ; 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; инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-

коммунального хозяйства; 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; заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию 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 РФ формы градостроительного плана земельного участка); 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); проектную документацию (копию проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии); документы, относящиеся к регистрации и снятию с регистрационного учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, а также об обязанности ответчика не чинить препятствий истцу во владении и пользовании общим имуществом многоквартирного дома и помещениями общего пользования многоквартирного дома, а именно помещения с кадастровыми номерами: 77:01:0004037:3954, 77:01:0004037:3958, 77:01:0004037:3957, 77:01:0004037:3956, 77:01:0004037:3955, путем передачи вышеуказанных помещений истцу по акту приема-передачи, с ключами от таких помещений, освобождением помещений и мест общего пользования от имущества и сотрудников ответчика.

Судом отказано в удовлетворении ходатайств ответчика о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ТСН «МОНЭ» и об оставлении искового заявления без рассмотрения.

Истец поддержал иски требования в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении и письменных пояснениях, со ссылкой на неисполнение ответчиком как предыдущей управляющей организации многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г.Москва, ул.2-я Звенигородская, д.11, предусмотренной ч.10 ст.162 Жилищного кодекса РФ, п.п.24,25,26 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», п.19 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» обязанности по передаче истцу экземпляра технической документации по перечню, установленному Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», на вышеуказанный многоквартирный жилой дом. Удержание ответчиком вышеуказанной технической документации является незаконным и нарушает права истца как новой управляющей компании на осуществление деятельности, направленной на достижение целей управления данным многоквартирным домом, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в данном многоквартирном доме.

Ответчик представил отзыв и письменные пояснения, возражал против удовлетворения исковых требований в полном объеме, по основаниям, изложенным в отзыве и письменных пояснениях, со ссылкой на то, что истец не представил суду доказательств того, что он является новой управляющей компанией данным

многоквартирным домом и, как следствие, надлежащим истцом по данному делу, а также не представил суду доказательств наличия у ответчика истребуемой документации и факта препятствования ответчиком истцу во владении и пользовании общим имуществом и помещениями общего пользования многоквартирного дома.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей явившихся в судебное заседание сторон, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71 АПК РФ, суд считает исковые требования обоснованными, однако подлежащими удовлетворению в части по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что истец является управляющей организацией многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г.Москва, ул.2-я Звенигородская, д.11, на основании протокола от 05.10.2016 открытого конкурса (от 30.08.2016 реестровый номер №300816/7274365/01), лицензии и распоряжения Мосжилинспекции от 20.06.2017 № 862-РЛ о включении в реестр лицензий города Москвы сведений о том, что истец осуществляет деятельность по управлению вышеуказанным многоквартирным домом.

Ранее управление вышеуказанным многоквартирным домом осуществлялось ответчиком на основании договора управления многоквартирным домом с застройщиком АО «Компания Панавто» от 11.07.2016 № ПАН-ЮНИ/УП-01.

Свои исковые требования истец основывает на неисполнении ответчиком предусмотренной ч.10 ст.162 Жилищного кодекса РФ, п.п.24,25,26 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», п.19 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» обязанности по передаче истцу экземпляра технической документации по перечню, установленному Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», на вышеуказанный многоквартирный жилой дом, в связи с чем полагает, что удержание ответчиком вышеуказанной технической документации является незаконным и нарушает права истца как новой управляющей компании на осуществление деятельности, направленной на достижение целей управления данным многоквартирным домом, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в данном многоквартирном доме.

Согласно п.п.19,20,21 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное п.18 Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном п.22 Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте "б" п.4 Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного ч.10 ст.162 Жилищного кодекса 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, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного п.18 Правил, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном п.22 Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов (п.22 Правил).

Согласно ч.10 ст.162 Жилищного кодекса 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.

Ответчик, ранее осуществлявший управление многоквартирным домом, доказательств исполнения соответствующих обязанностей по передаче документации не представил, в то время как в соответствии с требованиями ст.65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Непредставление ответчиком спорной технической документации нарушает права и законные интересы истца, который лишается возможности осуществлять деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирными домами, и обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах.

Доводы ответчика о том, что истец не представил суду доказательств того, что он является новой управляющей компанией данным многоквартирным домом и, как следствие, надлежащим истцом по данному делу со ссылкой на ч.3 ст.161 Жилищного кодекса РФ, а также на то, что 24.08.2017 собственниками помещений вышеуказанного многоквартирного жилого дома на общем собрании принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом – ТСН (жилья) «МОНЭ», зарегистрированного в установленном законом порядке в качестве юридического лица 05.09.2017, и,

следовательно, являющегося с 05.09.2017 лицом, управляющим данным многоквартирным домом, являются необоснованными, документально не подтвержденными и противоречат действующему законодательству, обстоятельствам спора и имеющимся в материалах дела доказательствам.

Согласно п.п.8 и 8.1 ст.162 Жилищного кодекса РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного ч.ч.4 и 13 ст.161 Жилищного кодекса РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Системное толкование норм гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования.

В соответствии с ч.8.2 ст.162 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

Применительно к ч.8.2 ст.162 Жилищного кодекса РФ право на односторонний отказ от исполнения договора управления жилым домом возникает у собственников помещений лишь при условии неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятого на себя обязательства.

Однако из имеющегося в материалах дела протокола внеочередного общего собрания собственников помещений от 24.08.2017 следует, что вопрос об отказе от услуг истца по управлению вышеуказанным жилым домом не был включен в повестку дня и собранием по существу не рассматривался. Протокол внеочередного общего собрания собственников помещений от 24.08.2017, отражающий результаты голосования по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом – товариществом собственников недвижимости (жилья), сам по себе не свидетельствует о том, что собственниками помещений принято решение об отказе от исполнения истцом договора управления и функций управляющей организации, делегированных последнему на основании протокола от 05.10.2016 открытого конкурса (от 30.08.2016 реестровый номер №300816/7274365/01), лицензии и распоряжения Мосжилинспекции от 20.06.2017 № 862-РЛ.

При названных обстоятельствах порядок расторжения заключенного с истцом на основании протокола от 05.10.2016 открытого конкурса (от 30.08.2016 реестровый номер №300816/7274365/01), лицензии и распоряжения Мосжилинспекции от 20.06.2017 № 862-РЛ договора, который предусмотрен нормами жилищного и гражданского законодательства, собственниками помещений соблюден не был.

Вышеуказанные выводы суда корреспондируют позиции ВАС РФ, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 15.07.2010 № 1027/10 по делу № А11-10018/2008 с аналогичным предметом рассмотрения.

Доводы ответчика о том, что истец не представил суду доказательств наличия у ответчика истребуемой документации являются необоснованными, документально не подтвержденными и противоречат обстоятельствам спора и имеющимся в материалах дела доказательствам, а также п.21 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

Однако с учетом изложенного суд указывает на то, что согласно ст.304 Гражданского кодекса РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно ст.305 Гражданского кодекса РФ права, предусмотренные ст.ст.301 – 304 Гражданского кодекса РФ, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

В силу ч.1 ст.4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Кроме того в силу положений ст.65 АПК РФ истец должен доказать обстоятельства, на которые он ссылается в обоснование заявленных требований. Следовательно, лицо, обращающееся в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов, должно представить доказательства наличия у него прав и законных интересов, которые он считает нарушенными, и доказательства нарушения этих прав.

Однако объективных и безусловных доказательств нарушения ответчиком прав и законных интересов истца по управлению общим имуществом и помещениями общего пользования многоквартирного дома, а именно помещения с кадастровыми номерами: 77:01:0004037:3954, 77:01:0004037:3958, 77:01:0004037:3957, 77:01:0004037:3956, 77:01:0004037:3955, последним суду не представлено и судом с учетом вышеуказанных обстоятельств не установлено.

Истцом суду также не представлено доказательств наличия у него вещных прав на вышеуказанное имущество, которое он защищает в порядке ст.ст.304 и 305 Гражданского кодекса РФ.

На основании изложенного с учетом ч.1 ст.65 и ч.3.1 ст.70 АПК РФ суд пришел к выводу о том, что исковые требования подлежат удовлетворению в части обязанности ответчика передать истцу техническую документацию и иные документы, связанные с управлением многоквартирным жилым домом.

Расходы по уплате государственной пошлины распределяются в порядке ст.110 АПК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.8, 12, 307, 304, 305, 309, 310 Гражданского кодекса РФ и ст.ст. 4, 9, 64, 65, 67, 68, 70, 71, 101, 110, 123, 156, 167-170, 176, 180 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Обязать ООО «Юнисервис» (ОГРН 1057746700274) передать ООО «Квартал» (ОГРН 1167746456030) техническую документацию и иные документы, связанные с управлением многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г.Москва, ул.2-я Звенигородская, д.11, а именно: план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000; проектно-сметную документацию и исполнительные чертежи; акты приемки жилого дома от строительных организаций; акты технического состояния жилого дома; схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.; паспорта котельного хозяйства, котловые книги; паспорта лифтового хозяйства; паспорта на жилой дом, квартиры 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; документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества; документы (акты) о приемке результатов работ; 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; инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства; 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; заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию 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 РФ формы градостроительного плана земельного участка); документы, в которых указывается 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); проектную документацию (копию проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии); документы, относящиеся к регистрации и снятию с регистрационного учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с ООО «Юнисервис» (ОГРН 1057746700274) в пользу ООО «Квартал» (ОГРН 1167746456030) расходы по уплате государственной пошлины в размере 6.000 рублей 00 копеек.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Д.С. Рыбин