

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Екатеринбург
28 января 2015 года

Дело № А60-48048/2014

Резолютивная часть решения объявлена 26 января 2015 года
Полный текст решения изготовлен 28 января 2015 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи И.В. Горбашовой при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ю.Г.Сулеймановой рассмотрел в судебном заседании 20-26.01.2015 дело по иску

Товарищества собственников жилья «Щербакова, 5а» (ИНН 6679047240, ОГРН 1146679004328)

к обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «Созвездие»" (ИНН 6678000986, ОГРН 1116678000890)

об обязанности передать управление домом
при участии в судебном заседании:

от истца:

Д.Л.Палтусов, представитель по доверенности от 05.11.2014,

К.О.Репников, председатель правления, выписка из ЕГРЮЛ, паспорт;

от ответчика:

Н.В.Катанова, представитель по доверенности от 01.12.2014.

Права разъяснены. Отвода суду не заявлено.

Судом приобщены к делу поступившие от истца отзыв (подписан Рябоненко), документы, заявление от 16.01.2014.

Истец заявил ходатайство о приобщении к делу письменных пояснений, документов. Ходатайство удовлетворено.

Ответчик заявил ходатайство о приобщении к делу письменной позиции по делу, документов. Ходатайство удовлетворено.

Истец заявил ходатайство о привлечении к участию в деле третьим лицом, не заявляющим самостоятельных требований на предмет спора, Рябоненко Е.А., об истребовании доказательств, а именно, сведений о месте проживания (регистрации) Рябоненко Е.А.

В судебном заседании 20.01.2015 объявлен перерыв до 11 час. 45 мин. 26.01.2015. После перерыва заседание продолжено.

Ответчик отозвал заявленное им в предварительном судебном заседании ходатайство об оставлении иска без рассмотрения, ввиду отсутствия полномочий у лица, подписавшего тисковое заявление, на его подписание.

Истец заявил ходатайство о приобщении к делу документов. Ходатайство удовлетворено.

Истец поддержал заявленные в заседании 20.01.2015 ходатайства: о привлечении к участию в деле третьим лицом, не заявляющим самостоятельных требований на предмет спора, Рябоненко Е.А., об истребовании доказательств, а именно, в регистрирующем органе – МИФНС России №25 по Свердловской области, заявления о внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ, не связанных с изменением в учредительные документы, на основании которого внесена запись №ГРН 2146679256282 от 18.08.2014, содержащее адрес Рябоненко Е.А.

Ходатайства судом отклонены на основании следующего.

Истец ссылается на то, что в сведениях из ЕГРЮЛ Рябоненко Е.А. указан как председатель ТСЖ «Щербакова, 5а», решение по делу может повлиять на права и обязанности Рябоненко по отношению к истцу, так при рассмотрении дела может быть установлено, является или нет Рябоненко председателем ТСЖ «Щербакова, 5а», привлечение Рябоненко третьим лицом без самостоятельных требований на предмет спора позволит устранить противоречивость данных относительно лица, занимающего должность председателя ТСЖ «Щербакова, 5а».

Согласно ч. 1 ст. 51 АПК РФ третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Указанные истцом обстоятельства не свидетельствуют о наличии оснований, предусмотренных ч. 1 ст. 51К РФ, кроме того, спора относительно того, кто является председателем ТСЖ «Щербакова, 5а», по настоящему делу не имеется, как указано выше, ответчик отозвал заявленное им в предварительном судебном заседании ходатайство об оставлении иска без рассмотрения, ввиду отсутствия полномочий у лица, подписавшего тисковое заявление, на его подписание.

Принимая во внимание, что ходатайство истца о привлечении третьим лицом Рябоненко Е.А., судом отклонено, также отклоняется ходатайство истца об истребовании в МИФНС России №25 по Свердловской области доказательства, содержащее адрес Рябоненко Е.А.

Истец заявил ходатайство о вызове свидетелей Воронова А.С., Еременко М.И., Мухарьямову О.А., Наумова А.Н., Орлову И.А.

Согласно ч. 1 ст. 56 АПК РФ свидетелем является лицо, располагающее сведениями о фактических обстоятельствах, имеющих значение для рассмотрения дела.

В соответствии со ст. 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Истец указывает, что свидетели могут дать пояснения о том, кто является собственником квартиры, которая указана в протоколе от 07.08.2014 как собственность Рябоненко Е.А., кто в ней фактически проживает, проживает ли вместе с ним Рябоненко Е.А., относительно того, подписывала ли Еременко М.И. протокол от 03.08.2014, обстоятельства проведения (либо непроведения) общих собраний членов ЖСК, перевыборов членов правления.

Проанализировав данное ходатайство, суд полагает, что оно подлежит отклонению, поскольку сведения о фактических обстоятельствах, имеющих значение для рассмотрения настоящего дела, не могут быть подтверждены в данном деле свидетельскими показаниями.

Истец заявил о фальсификации доказательства – протокола от 03.08.2014.

Судом в соответствии со ст. 161 АПК РФ разъяснены сторонам уголовно-правовые последствия такого заявления; суд предложил ответчику исключить данный документ из доказательств. Ответчик исключил протокол от 03.08.2014 из числа доказательств. С учетом изложенного, оснований для проверки заявления о фальсификации доказательства, не имеется.

Иных заявлений, ходатайств не поступило.

Истец просит обязать ответчика передать техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.5а, а именно: технический паспорт на дом, схемы инженерных коммуникаций, акт технического состояния жилого дома, поквартирные карточки, личные карточки, архив поквартирных карточек, ордеров на вселение, акты выполненных работ по текущему и капитальному ремонту, паспорт приемки дома, подготовленного к эксплуатации в зимних условиях, акты готовности систем отопления потребителя к эксплуатации в отопительном периоде 2013-2014 г.г., акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон, технический паспорт на водомерный узел, акт установки узлов учета тепловой энергии и воды. Истец ссылается на изменение способа управления многоквартирным домом, направление уведомления ответчику с требованием передать техническую документацию на дом.

Ответчик отзыв представил, требования не признал, считает, что собственниками помещений не соблюден порядок расторжения договора управления с ответчиком, являющимся управляющей организацией, аннулирование уведомления предыдущим председателем правления Рябоненко.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

Как следует из материалов дела, собственниками помещений в многоквартирном доме № 5А по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге, в период с 08.02.2013 по 22.02.2013 проведено внеочередное общее собрание, путем опроса в письменной форме, оформленное протоколом от 28.02.2013, по итогам которого, приняты решения:

- о расторжении договора управления с ООО «ТС «Пигмалион»,
- о выборе с 01.01.2013 способа управления - управление управляющей организацией ООО «Управляющая компания «Созвездие»,
- об утверждении проекта договора управления с ООО «Управляющая компания «Созвездие».

Суду ответчиком представлены проект договора на управление многоквартирным домом, договор управления многоквартирным домом №5А по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге № Щ5а/кв.26/2013, заключенный между собственником кв. №26 Лукьяненко Л.А. и ООО «Управляющая компания «Созвездие».

Решения общего собрания, оформленные протоколом от 28.02.2014, не оспорены, не признаны судом недействительными в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

07.03.2014 собственниками помещений в многоквартирном доме N 5а по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге проведено общее собрание в форме заочного голосования по вопросам, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 5А, об учреждении ТСЖ с наименованием ТСЖ «Щербакова, 5А».

По итогам проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования, оформленного протоколом от 07.03.2014, истцом в адрес ответчика 10.04.2014 направлено уведомление, в котором указано об изменении способа управления указанным многоквартирным домом - ТСЖ «Щербакова, 5а», содержится требование о передаче ТСЖ «Щербакова, 5а» всю имеющуюся техническую документацию, к уведомлению приложен протокол общего собрания от 07.03.2014.

Принимая во внимание, что техническая документация ответчиком истцу не передана, истец обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Согласно ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе и выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 3 ст. 161 ЖК РФ 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.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч. 9 ст. 161 ЖК РФ).

В ч. 1 ст. 162 ЖК РФ 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.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ 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.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.07.2010 N 1027/10 по делу N А11-10018/2008 сформулирована правовая позиция, заключающаяся в том, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования. Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно частей 8.1. и 8.2. ст. 162 ЖК РФ, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

В силу части 8.1 статьи 162 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 Кодекса, 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.

В соответствии с частью 8.2 этой же статьи 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 части 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса 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 доказательств заключения договора управления между собственниками дома и ответчиком, суду не представлено, проект договора таким договором не является, так как не подписан сторонами (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ).

Представленный договор управления между ответчиком и собственником кв. №26 Лукьяненко Л.А. не подтверждает, что договор управления заключался со всеми собственниками.

Таким образом, доводы ответчика о том, что собственниками не соблюден порядок расторжения договора управления, судом не принимается.

Вместе с тем, суд учитывает следующее:

Истцом в материалы дела представлены квитанции на оплату коммунальных услуг, содержание дома, предъявленные ответчиком собственникам.

Следовательно, ответчик оказывал и продолжает оказывать услуги по управлению домом №5 по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге, данное обстоятельство сторонами не оспаривается.

Однако из имеющегося в материалах дела протокола общего собрания собственников помещений от 07.03.2014, следует, что вопрос об отказе от услуг ответчика по управлению жилым домом, не был включен в повестку дня и собранием по существу не рассматривался.

Вместе с тем, возможность оказания услуг по управлению домом управляющей организацией при наличии товарищества собственников жилья не запрещена законом.

Таким образом, исходя из того, что при проведении общего собрания вопрос об отказе от услуг ответчика не рассматривался, суд считает, что оснований для направления ответчику уведомления и указания в нем требования о передаче технической документации, не имелось.

С учетом изложенного, требования истца не подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст.110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

1. В удовлетворении заявленных требований отказать.
2. Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

И.В.Горбашова