



СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 17АП-2274/2015-ГК

г. Пермь

09 апреля 2015 года

Дело № А60-48048/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 07 апреля 2015 года.
Постановление в полном объеме изготовлено 09 апреля 2015 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Гладких Д. Ю.,
судей Масальской Н.Г., Назаровой В.Ю.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Макаровой С.Н.
при участии:
от истца, Репников К.О., председатель, выписка из ЕГРЮЛ от 17.02.2015,
паспорт, Палтусов Д.А. представитель по доверенности от 05.11.2014, паспорт,
от ответчика, Мочалова Ю.Б., представитель по доверенности от 20.02.2015,
паспорт,
рассмотрел в судебном заседании апелляционную жалобу истца – товарищества
собственников жилья "Щербакова, 5а"
на решение Арбитражного суда Свердловской области
от 28 января 2015 года
по делу № А60-48048/2014,
принятое судьей Горбашовой И.В.,
по иску товарищества собственников жилья "Щербакова, 5а" (ОГРН
1146679004328, ИНН 6679047240)
к обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания
"Созвездие" (ОГРН 1116678000890, ИНН 6678000986)
об обязанности передать управление домом,
установил:

истец, ТСЖ «Щербакова 5а», просит обязать ответчика, ООО «УК
«Созвездие» 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. Требования истца основаны на изменении способа управления многоквартирным домом, неисполнением ответчиком направленного ему уведомления с требованием передать техническую документацию на дом.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 28 января 2015 года в удовлетворении иска отказано.

В апелляционной жалобе истец просит решение суда отменить, исковые требования удовлетворить. По мнению истца, специального разрешения вопроса о расторжении договора общим собранием собственников с ответчиком не требовалось в отсутствие данных договоров. Само по себе создание ТСЖ как нового способа управления, является юридическим фактом для возникновения у ответчика обязанности по передаче технической документации, безусловным основанием для прекращения договора с управляющей организацией. Возможность оказания услуг по управлению домом управляющей организацией при наличии товарищества собственников жилья имеется лишь при наличии заключённого между УК и ТСЖ договора. Судом дана неверная оценка протоколу № 01 от 07.03.2014, где в п. 3 зафиксировано решение собственников о создании ТСЖ и передаче дома в управление ТСЖ. Суд принял судебный акт о правах и обязанностях Рябоненко Е.А., не привлекая его к участию в деле. В решении суд фактически разрешил вопрос об отсутствии у него полномочий на выполнение функций единоличного исполнительного органа ТСЖ.

В отзыве на апелляционную жалобу ответчик просит оставить решение суда без изменения, апелляционную жалобу истца – без удовлетворения, отклоняя все приведённые в жалобе доводы.

В судебном заседании представитель истца заявил ходатайство о приобщении к материалам дела дополнительных документов: квитанции о приёме перевода от 06 февраля 2015 года, протокола № 3 от 18 февраля 2015 года очередного (годового) общего собрания членов товарищества собственников жилья "Щербакова, 5а".

Представитель ответчика возражает против приобщения к материалам дела протокола № 3 от 18 февраля 2015 года.

Ходатайство истца о приобщении к материалам дела дополнительных документов судом апелляционной инстанции рассмотрено по правилам ст. 159 АПК РФ и удовлетворено частично. К материалам дела приобщена квитанция о приёме перевода от 06 февраля 2015 года в подтверждение уплаты истцом государственной пошлины при подаче апелляционной жалобы. В приобщении протокола № 3 от 18 февраля 2015 года очередного (годового) общего собрания членов товарищества собственников жилья "Щербакова, 5а" отказано на основании ч. 2 ст. 268 АПК РФ. Документы возвращены в судебном

заседании представителям истца (приложение № 1 к протоколу судебного заседания от 07 апреля 2015 года).

Представитель ответчика заявил ходатайство о приобщении к материалам дела дополнительных документов: копии договоров энергоснабжения № 25829 от 01.01.2013, № 124-14-ТК от 24.07.2013, поставки № 216-13-ПО от 24.07.2013, № 153 ЭВ на сбор и транспортировку отходов от 01.11.2013, теплоснабжения № 01-046/2014 от 01.10.2014, № 19 на обслуживание узла коммерческого учёта тепловой энергии и теплоносителя от 01.07.2013, № 7-2935-03 от 01.08.2013, на техническое обслуживание оборудования и ИТП от 01.10.2014 г., № 4096 на отпуск (получение) питьевой воды и приём (сброс) сточных вод от 22.02.2013, № 32 обслуживание пожарной сигнализации и системы пожаротушения, системы дымоудаления от 01.09.2013, № 1894/08 от 21.05.2013, № 13-051-0 от 25.03.2013, № 90-ч от 26.09.2012, № ЕК-77268 от 01.04.2013, на управление многоквартирным домом от 22.04.2014 (ОФ-302), от 22.04.2014(ОФ-301), от 10.01.2014(ОФ-302), от 01.09.2013(кв.99), от 02.08.2013 (кв. 13), от 01.09.2013 (кв. 18), от 01.03.2013 (кв. 26), от 01.07.2013 (кв. 30), от 23.09.2013 (кв. 36), от 01.04.2013 (кв. 39), от 30.07.2013 (кв. 53), от 05.04.2013 (кв. 57), от 01.03.2013 (кв. 58), от 19.08.2013 (кв. 59а), от 19.08.2013, копии соглашения об информационном взаимодействии в системе электронного документооборота от 16.01.2013 № 179-ч.

Представители истца возражают против заявленного ходатайства ответчика.

Объективных препятствий к представлению в дело указанных документов в суде первой инстанции судом апелляционной инстанции не усматривается. Ходатайство ответчика о приобщении к материалам дела дополнительных документов судом апелляционной инстанции рассмотрено по правилам ст. 159 АПК РФ, в его удовлетворении отказано на основании ч. 2 ст. 268 АПК РФ. Документы возвращены в судебном заседании представителю ответчика (приложение № 2 к протоколу судебного заседания от 07 апреля 2015 года).

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, ответчик на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Екатеринбург, ул.Щербакова, д.5а, осуществлял полномочия управляющей организации в отношении многоквартирного дома № 5а по улице Щербакова города Екатеринбурга.

В материалы дела представлен 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».

Собственниками помещений многоквартирного дома №5А по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге проведено внеочередное общее собрание в

форме заочного голосования, оформленное протоколом № 01 от 07.03.2014.

По итогам собрания приняты решения, касающиеся управления домом, в том числе: об изменении способа управления МКД, выборе способа – управление товариществом собственников жилья (вопрос № 2); о создании ТСЖ «Щербакова 5а» и передаче дома в управление ТСЖ (вопрос № 3); об утверждении устава ТСЖ (вопрос № 4); об избрании правления ТСЖ и возложении обязанности по руководству текущей деятельностью ТСЖ (вопрос № 5); об избрании членов ревизионной комиссии ТСЖ и возложении на них обязанности, закрепленных в Уставе (вопрос № 6); об утверждении места хранения о регистрации ТСЖ «Щербакова 5а» по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 5 к.А кв. 74 и размещении информации об итогах голосования и решения общего собрания в почтовых ящиках собственников помещений (вопрос № 7); об избрании в качестве председателя правления ТСЖ «Щербакова 5а» Репникова К.О. (вопрос № 9).

Из протокола № 01 от 07.03.2014 следует, что в собрании приняли участие собственники, владеющие на праве собственности помещениями общей площадью 5 046, 01 кв.м., что составляет 57,63 % от общей площади помещений многоквартирного дома (при общей площади 8 755, 70 кв.м.). Таким образом, согласно протоколу собрание проведено при наличии необходимого для решения поставленных вопросов кворума.

21 марта 2014 года Инспекцией Федеральной налоговой службы № 25 по Свердловской области произведена государственная регистрация товарищества собственников жилья "Щербакова 5а", о чем в ЕГРЮЛ внесена запись за ОГРН 1146679004328 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 66 № 007503523 л.д. 22, выписка из ЕГРЮЛ от 27.10.2014 л.д. 18).

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» всей имеющейся технической документации. К уведомлению приложен протокол общего собрания от 07.03.2014 (л.д. 33).

Уклонение ответчика от передачи технической и иной связанной с управлением многоквартирным домом документации на дом № 5а по улице Щербакова города Екатеринбурга послужило истцу основанием для обращения в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Отказывая в иске, суд первой инстанции привёл следующие мотивы. Доказательства заключения договора управления между собственниками дома и ответчиком (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ) отсутствуют. Представленный договор управления между ответчиком и собственником кв. №26 Лукьяненко Л.А. не подтверждает, что договор управления заключался со всеми собственниками. Квитанции на оплату коммунальных услуг, содержание дома, предъявляются собственникам помещений ответчиком, который продолжает оказывать услуги по управлению домом, и данное обстоятельство сторонами не оспаривается. 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. Возможность оказания услуг по управлению домом управляющей организацией при наличии товарищества собственников жилья не запрещена законом.

Вместе с тем, выводы суда первой инстанции нельзя признать обоснованными.

Статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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 управляющей организацией.

В соответствии с пунктом 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Избрание способа управления многоквартирным домом является исключительным правом и обязанностью собственников (ст. 209, 291 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (пункт 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений спорного многоквартирного дома собственниками помещений принято решение об изменении способа управления МКД, выборе способа – управление товариществом собственников жилья, о создании ТСЖ «Щербакова 5а» и передаче дома в управление ТСЖ.

Таким образом, из анализа положений п. 2 ст. 44, п. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что в случае выбора собственниками помещений в доме такого способа управления, как управление товариществом собственников жилья, у последнего обязанность по управлению многоквартирным домом возникает с момента принятия общим собранием указанного решения (регистрации юридического лица).

Следовательно, юридическим фактом, влекущим возникновение и прекращение правоотношений по управлению многоквартирным домом, является решение общего собрания собственников помещений о выборе того или иного способа управления.

Протокол общего собрания от 07.03.2014 в установленном законом порядке не оспорен, недействительным не признан, иного в порядке ст. 65 АПК РФ не доказано.

Постановлением Президиума ВАС РФ от 22.11.2011 № 7677/11 по делу № А65-11798/2010-СГЗ-14 с учётом норм ст. 310, п. 1 ст. 782 ГК РФ, ч. 8.1, 8.2 ст.

162 ЖК РФ сформулирован подход к применению п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ, согласно которому собственники помещений в многоквартирном доме могут в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет такой договор, но и в случае, если они приняли решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. Данный вывод подтверждён также в Постановлении Президиума ВАС РФ от 05.06.2012 № 17635/11 по делу № А50-1710/2011.

Таким образом, выводы суда первой инстанции основаны на неправильном применении норм материального права, а выводы, изложенные в решении, не соответствуют обстоятельствам дела.

Довод апелляционной инстанции о том, что суд принял судебный акт о правах и обязанностях Рябоненко Е.А., не привлекая его к участию в деле, подлежит отклонению как необоснованный и не соответствующий содержанию обжалуемого судебного акта. Оснований для перехода к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции не усматривается (ст. 51, ч. 6.1 ст. 268, ч. 4 ст. 270 АПК РФ).

Суд апелляционной инстанции оценивает требования истца как обоснованные и подлежащие удовлетворению в полном объёме.

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» всей имеющейся технической документации, к уведомлению приложен протокол общего собрания от 07.03.2014.

В соответствии с п. 10 ст. 162 названного Кодекса 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.

Согласно п. 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Поскольку ответчиком в установленный законом срок техническая

документация на многоквартирные дома и иные связанные с управлением домом документы ТСЖ «Щербакова 5а» не были переданы, соответствующая обязанность подлежит возложению в соответствии с пунктом 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации на ответчика.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, и подлежащих передаче истцу, установлен в пунктах 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

В соответствии с пунктом 24 Правил № 491 техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

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;

г) 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. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

В пункте 26 Правил № 491 поименованы иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом. При этом конкретный и исчерпывающий перечень иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов, указанным пунктом не определен.

В силу п. 26 Правил 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 п. 1.5.1, 1.5.2, 1.5.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу Постановлением от 27.09.2003 № 170, в состав технической документации длительного хранения 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).

Техническая документация длительного хранения должна корректироваться по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п.

В состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, входят: сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт; акты технических осмотров; журналы заявок жителей; протоколы измерения сопротивления электросетей; протоколы измерения вентиляции.

Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрена не только передача технической документации, но и передача иных, связанных с управлением таким домом, документов.

С учетом вышеизложенного, указанный истцом перечень соответствует нормам действующего законодательства, в связи с чем требование истца подлежит удовлетворению.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации указал в Постановлении Президиума ВАС РФ от 30.03.2010 по делу № 17074/09, что отсутствие или утрата технической документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (п. 27 Правил № 491).

Поскольку до изменения способа управления на ТСЖ «Щербакова 5а» ответчик осуществлял функции управляющей организации (данный факт не оспаривается), последний обязан был исполнять, в том числе, обязанность, предусмотренную пунктом 27 Правил № 491.

Обоснованных возражений по составу истребуемой документации ответчик не заявил.

Таким образом, решение суда от 28.01.2015 подлежит отмене, а исковые требования - удовлетворению (п. 3, 4 ч. 1 ст. 270 АПК РФ).

Госпошлина по иску и апелляционной жалобе относится на ответчика (ст. 110 АПК РФ).

Руководствуясь ст. 110, 258, 268, 269, 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Свердловской области от 28 января 2015 года по делу № А60-48048/2014 отменить, исковые требования удовлетворить.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Созвездие» (ОГРН 1116678000890, ИНН 6678000986) передать товариществу собственников жилья «Щербакова, 5а» (ОГРН 1146679004328, ИНН 6679047240) техническую документацию на многоквартирный дом № 5а по ул. Щербакова, г. Екатеринбург и иные, связанные с управлением дома документы, 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 отопительный период 2013, 2014 годов;
- акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей эксплуатационной ответственности сторон;

- технический паспорт на водомерный узел;
- акт установки узлов учета тепловой энергии и воды.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Созвездие» (ОГРН 1116678000890, ИНН 6678000986) в пользу товарищества собственников жилья «Щербакова, 5а» (ОГРН 1146679004328, ИНН 6679047240) 4 000 (Четыре тысячи) руб. в возмещение расходов по оплате госпошлины по иску, 3 000 (Три тысячи) руб. в возмещение расходов по оплате госпошлины по апелляционной жалобе.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, через Арбитражный суд Свердловской области.

Председательствующий

Д.Ю. Гладких

Судьи

Н.Г. Масальская

В.Ю. Назарова