

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА**

Ленина проспект, д. 32/27, Екатеринбург, 620075

<http://fasuo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ Ф09-3528/15

Екатеринбург

15 июля 2015 г.

Дело № А60-48048/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 09 июля 2015 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 15 июля 2015 г.

Арбитражный суд Уральского округа в составе:
председательствующего Громовой Л.В.,
судей Гайдука А.А., Сидоровой А.В.

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Созвездие" (ИНН: 6678000986, ОГРН: 1116678000890, далее – общество "УК "Созвездие") на постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.04.2015 по делу № А60-48048/2014 Арбитражного суда Свердловской области.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Арбитражного суда Уральского округа.

В судебном заседании приняли участие представители:
общества "УК "Созвездие" – Мочалова Ю.Б. (доверенность от 01.04.2015),

товарищества собственников жилья "Щербакова 5а" (ИНН: 6679047240, ОГРН: 1146679004328, далее – товарищество "Щербакова 5а") – Репников К.О. (председатель правления, протокол от 18.02.2015 № 04), Палтусов Д.А. (доверенность от 01.03.2015).

Товарищество "Щербакова 5а" обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском об обязанности общества "УК "Созвездие" передать техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 5а: 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 гг., акт разграничения балансовой

принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон, технический паспорт на водомерный узел, акт установки узлов учета тепловой энергии и воды.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 28.01.2015 (судья Горбашова И.В.) в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.04.2015 (судьи Гладких Д.Ю., Масальская Н.Г., Назарова В.Ю.) указанное решение отменено, исковые требования удовлетворены: общество "УК "Созвездие" обязано передать товариществу "Щербакова 5а" техническую документацию на многоквартирный дом 5а по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге 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 гг.; акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей эксплуатационной ответственности сторон; технический паспорт на водомерный узел; акт установки узлов учета тепловой энергии и воды.

В кассационной жалобе общество "УК "Созвездие" просит указанное постановление отменить, оставить в силе решение суда первой инстанции от 28.01.2015. Кассатор полагает, что собственники помещений многоквартирного дома вправе отказаться от исполнения договора управления только в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации и соглашением сторон, ссылаясь на постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.07.2010 № 1027/10. Общество "УК "Созвездие" считает, что апелляционным судом неправомерно допущено расширительное толкование ч. 8.1, 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и ошибочно указано на то, что собственники помещений многоквартирного дома могут отказаться от исполнения договора управления в одностороннем порядке не только в случае неисполнения условий данного договора управляющей организацией, но и в случае принятия соответствующего решения о выборе иной управляющей организации или иного способа управления. Заявитель жалобы считает, что апелляционным судом неправильно применена ст. 782 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающая возможность отказа от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, указывает на наличие у собственников помещений спорного дома задолженности по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества. Кроме того, кассатор полагает необоснованным указание суда апелляционной инстанции на то, что протокол общего собрания собственников помещений спорного дома от 07.03.2014 не оспорен и не признан недействительным, поскольку вопрос об оспаривании протокола общего собрания арбитражному суду неподведомственен.

В отзыве на кассационную жалобу товарищество "Щербакова 5а" просит оставить оспариваемое постановление без изменения.

Проверив законность обжалуемого судебного акта, суд кассационной инстанции не находит оснований для его отмены.

Как следует из материалов дела и установлено судами при рассмотрении спора, общество "УК "Созвездие" осуществляло полномочия управляющей организации в отношении многоквартирного дома 5а по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом от 28.02.2013.

В материалы дела представлен договор управления многоквартирным домом 5а по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге № Щ5а/кв.26/2013, заключенный между собственником кв. 26 в указанном доме Лукьяненко Л.А. и обществом "УК "Созвездие".

Собственниками помещений многоквартирного дома 5а по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге 07.03.2014 проведено внеочередное общее собрание в форме заочного голосования, оформленное протоколом № 01, по итогам которого приняты решения: об изменении способа управления, выборе способа – управление товариществом собственников жилья, о создании товарищества "Щербакова 5а" и передаче дома в его управление, об утверждении устава, избрании правления товарищества и возложении обязанности по руководству текущей деятельностью, об избрании членов ревизионной комиссии товарищества и возложении на них обязанностей, закрепленных в Уставе, о регистрации товарищества, об утверждении места хранения документов товарищества, о размещении информации об итогах голосования и решения общего собрания в почтовых ящиках собственников помещений, об избрании председателем правления товарищества Репникова К.О..

Из протокола от 07.03.2014 № 01 следует, что собрание проведено при наличии необходимого для решения поставленных вопросов кворума, поскольку в нем приняли участие лица, владеющие на праве собственности помещениями общей площадью 5046,01 кв.м, что составляет 57,63% от общей площади помещений многоквартирного дома (8755,70 кв.м).

Инспекцией Федеральной налоговой службы № 25 по Свердловской области 21.03.2014 произведена государственная регистрация товарищества "Щербакова 5а", о чем в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за ОГРН 1146679004328 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 66 № 007503523).

Товариществом "Щербакова 5а" в адрес общества "УК "Созвездие" 10.04.2014 со ссылкой на положения ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации направлено уведомление с требованием передать товариществу всю имеющуюся техническую документацию на дом в связи с изменением способа управления спорным многоквартирным домом и прекращением договора управления многоквартирным домом.

Неисполнение обществом "УК "Созвездие" в добровольном порядке требований о передаче технической и иной связанной с управлением многоквартирным домом 5а по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге

документации послужило основанием для обращения товарищества "Щербакова 5а" в арбитражный суд с рассматриваемым иском.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из отсутствия у собственников помещений многоквартирного дома 5а по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге права на односторонний отказ от заключенного с обществом "УК "Созвездие" договора управления домом, возникновение которого в силу ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации обусловлено исключительно неисполнением или ненадлежащим исполнением управляющей организацией принятых по данному договору обязательств.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя исковые требования об обязанности передать техническую документацию на многоквартирный дом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 5а, апелляционный суд исходил из того, что вывод суда первой инстанции о возникновении у собственников помещений многоквартирного дома права на односторонний отказ от договора управления лишь при условии неисполнения или ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятых по данному договору обязательств является ошибочным, основан на неправильном применении норм материального права. Установив факт принятия собственниками помещений спорного многоквартирного дома решения об изменении способа управления домом, факт создания и регистрации товарищества "Щербакова 5а", факт направления обществу "УК "Созвездие" уведомления об изменении способа управления домом с требованием о передаче товариществу технической и иной связанной с управлением домом документации в связи с прекращением договора управления и неисполнения указанного требования, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о наличии достаточных оснований для удовлетворения иска товарищества "Щербакова 5а" в полном объеме.

Выводы суда апелляционной инстанции являются правильными, соответствуют представленным в материалы дела доказательствам и нормам действующего законодательства.

Статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого относится, в том числе, и выбор способа управления многоквартирным домом управляющей организацией.

В соответствии с п. 3 ст. 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. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (п. 9 указанной статьи).

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).

Из анализа указанных норм права 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 способа управления.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 № 7677/11 с учетом норм ст. 310, п. 1 ст. 782 Гражданского кодекса Российской Федерации сформулирован подход к применению п. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 домом. Аналогичная позиция содержится в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.06.2012 № 17635/11.

В соответствии с п. 10 ст. 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.

Согласно п. 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 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.

В п. 24 Правил № 491 содержится перечень технической документации на многоквартирный дом, в п. 26 Правил № 491 поименованы иные связанные с управлением многоквартирным домом документы (открытый перечень), в п. 1.5.1 – 1.5.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской

Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 приведен состав технической документации длительного хранения и состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия.

Исследовав и оценив в порядке, предусмотренном ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные в материалы дела доказательства, в том числе протоколы общего собрания собственников помещений от 28.02.2013, от 07.03.2014 № 01, договор управления многоквартирным домом № Щ5а/кв.26/2013, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 66 № 007503523, уведомление об изменении способа управления многоквартирным домом от 10.04.2014, суд апелляционной инстанции обоснованно установил, что собственниками помещений многоквартирного дома 5а по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге принято решение об изменении способа управления, создании товарищества "Щербакова 5а" и передаче дома в его управление, указанное товарищество создано и зарегистрировано, в адрес предыдущей управляющей организации (общества "УК "Созвездие") направлено соответствующее уведомление с требованием передать товариществу всю имеющуюся техническую документацию на дом в связи с прекращением договора управления (с приложением протокола от 07.03.2014 № 01).

Апелляционным судом верно указано, что, поскольку до изменения способа управления функции управляющей организации осуществляло общество "УК "Созвездие", то именно оно в соответствии с п. 27 Правил № 491 являлось лицом, обязанным в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию. При этом отсутствие или утрата технической документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности, в этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.03.2010 по делу № 17074/09).

Исходя из изложенного и принимая во внимание, что в установленный законом срок техническая и иная связанная с управлением многоквартирным домом 5а по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге документация не была передана товариществу "Щербакова 5а", суд апелляционной инстанции сделал обоснованный вывод о том, что указанная обязанность подлежит возложению в соответствии с п. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации на общество "УК "Созвездие".

Поскольку обоснованных возражений по составу истребуемой документации обществом "УК "Созвездие" не заявлено, а указанный товариществом "Щербакова 5а" перечень документов соответствует нормам действующего законодательства, требование последнего удовлетворено судом в полном объеме.

Изложенные в кассационной жалобе доводы общества "УК "Созвездие" основаны на ошибочном толковании норм материального права, в том числе положений ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. Сам по себе

отказ собственников помещений многоквартирного дома от исполнения договора с управляющей организацией (расторжение договора) не противоречит нормам действующего законодательства, из анализа которых в совокупности не следует, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны последней.

В качестве доказательства принятых собственниками многоквартирного дома 5а по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге решений, послуживших основанием для истребования истцом технической документации, в материалы дела представлен протокол общего собрания от 07.03.2014.

Согласно ч. 5 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном названным Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В силу ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований данного Кодекса, 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.

В соответствии с п. 1 ч. 6 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований настоящего Кодекса.

С учетом приведенных норм права апелляционным судом верно указано на отсутствие в материалах дела доказательств признания в установленном законом порядке решений общего собрания, оформленных протоколом от 07.03.2014, недействительными (ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). При таких обстоятельствах довод заявителя кассационной жалобы о недействительности решений общего собрания не может быть признан обоснованным.

Изложенные в кассационной жалобе доводы подлежат отклонению, поскольку не опровергают выводы, изложенные в обжалуемом постановлении, были предметом исследования суда апелляционной инстанции и не свидетельствуют о нарушении им норм материального права. Оснований для переоценки доказательств и установленных по делу обстоятельств суд кассационной инстанции не усматривает и соответствующими полномочиями

не обладает в силу ст. 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума от 05.03.2013 № 13031/12.

Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу ч. 4 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловным основанием для отмены судебного акта, судом кассационной инстанции не выявлено.

С учетом изложенного обжалуемое постановление подлежит оставлению без изменения, кассационная жалоба – без удовлетворения.

Руководствуясь ст. 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

П О С Т А Н О В И Л:

постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.04.2015 по делу № А60-48048/2014 Арбитражного суда Свердловской области оставить без изменения, кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Созвездие" – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном ст. 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

Л.В. Громова

Судьи

А.А. Гайдук

А.В. Сидорова