



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Волгоград

Дело № А12-56235/2015

«09» марта 2016 года

Резолютивная часть решения оглашена 29 февраля 2016 года

Решение в полном объеме изготовлено 09 марта 2016 года

Арбитражный суд Волгоградской области в составе судьи Павловой С.В., при ведении протокола заседания помощником судьи Ярмоленко А.А., рассмотрев в судебном заседании исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Комфорт-Сервис» (ИНН 3444179919, ОГРН 1103444005257) к обществу с ограниченной ответственностью «Главное управление жилищным фондом» (ИНН 7704307993, ОГРН 1157746180305) об обязанности передать техническую документацию на многоквартирные дома,

при участии в заседании:

от истца: Сухарев Д.В., доверенность от 01.01.2016;

от ответчика: Шмакова Н.Е., доверенность от 10.12.2015;

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт-Сервис» (далее – истец) обратилось в арбитражный суд с исковыми требованиями, уточненными в порядке ст. 49 АПК РФ, обязать общество с ограниченной ответственностью «Главное управление жилищным фондом» передать техническую документацию на многоквартирный дом № 64 расположенный по ул. Владимирская г. Волгограда, а также многоквартирный дом № 64 расположенный по ул. им. Янки Купалы г. Волгограда, необходимую для осуществления функций управляющей организации .

В обоснование своих требований истец ссылается на то, что на основании общего собрания собственников указанных многоквартирных домов, проведенного в форме очного голосования и оформленного протоколом общего собрания собственников помещений от 01.11.2015 (дом № 64 по ул. Владимирская) и протоколом от 08.11.2015

(дом № 64 по ул. Янка Купалы) ООО «Комфорт-Сервис» избрано управляющей организацией данных многоквартирных домов.

Кроме того, истец указывает, что Инспекцией государственного жилищного надзора Волгоградской области, была проведена проверка законности по вопросу выбора ООО «Комфорт-Сервис» в качестве управляющей организации вышеуказанными многоквартирными домами, по результатам проведения которой было установлено что, многоквартирный дом № 64 расположенный по ул. Владимирская г. Волгоград, а также многоквартирный дом № 64 расположенный по ул. им. Янки Купалы г. Волгограда, подлежат внесению в реестр многоквартирных домов обслуживаемых ООО «Комфорт-Сервис» на основании лицензии, расположенном по ул. Владимирская г. Волгоград.

Ответчик возражает против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в отзыве..

Исследовав материалы дела, заслушав представителей сторон, суд приходит к следующему.

На основании общего собрания собственников многоквартирного дома № 64 по улице Владимирская г. Волгограда от 01.11.2015 года, проведенного в форме очного голосования и оформленного протоколом большинством голосов (100 % от числа собственников, обладающих правом голоса), ООО «Комфорт-Сервис» избрано управляющей организацией многоквартирного дома № 64 по ул. Владимирская Волгограда.

На основании общего собрания собственников многоквартирного дома № 64 по улице им. Янки Купалы г. Волгограда от 08.11.2015 года, проведенного в форме очного голосования и оформленного протоколом большинством голосов (100 % от числа собственников, обладающих правом голоса), ООО «Комфорт-Сервис» избрано управляющей организацией многоквартирного дома № 32 по № 64 по улице им. Янки Купалы г. Волгограда .

Также, было принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом № 64 по ул. Владимирская и ул. им. Янки Купалы с прежней управляющей компанией ООО «ГУЖФ» и заключении договора управления многоквартирным домом с ООО «Комфорт-Сервис».

До выбора новой управляющей организации - ООО «Комфорт-Сервис» - управление спорными многоквартирными домами осуществляло ООО «ГУЖФ» .

Уведомлениями от 18.11.2015 и 20.11.2015 ответчику сообщено о выборе новой управляющей организации - ООО «Комфорт-Сервис» и о передаче всей технической документации новой управляющей компании.

В связи с тем, что ответчик уклонился от передачи технической документации, необходимой для осуществления самостоятельного управления многоквартирными домами №№ 64 по ул. Владимирская и ул. им. Янки Купалы Волгограда, истец обратился в арбитражный суд с указанными выше требованиями.

В соответствии с п. 1 ст. 8 Гражданского кодекса РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Фактически сложившиеся правовые отношения между собственниками жилых помещений многоквартирного дома и управляющей компанией регулируются как общими положениями гражданского законодательства, так и нормами для отдельных видов обязательств, содержащихся в главе 39 «Возмездное оказание услуг», главе 52 «Агентирование» и др. гражданского кодекса РФ, Жилищном кодексе РФ.

В соответствии со ст.ст. 11. 12 Гражданского кодекса РФ нарушенное или оспариваемое право может быть защищено судом путем обязания исполнения обязательств в натуре. Из положений указанных статей не усматривается каких-либо изъятий для прав, основанных на условиях гражданско-правовых договоров.

ООО «Комфорт-Сервис», обратившись с настоящим иском, защищает свои права управления многоквартирным жилым домом. Предусмотренное Жилищным кодексом РФ возникновение права управления основано на договорных обязательствах с собственниками помещений в указанном многоквартирном жилом доме.

Односторонний отказ собственников жилых помещений от договора управления с ответчиком не противоречит ни Жилищному кодексу РФ, ни Гражданскому кодексу РФ.

Пункт 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ определяет содержание обязанностей управляющей организации как услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

Пункт 8 ст. 162 Жилищного кодекса РФ указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом РФ, иными законами или договором (ст. 450 ГК РФ).

Пункт 8.2 ст. 162 Гражданского кодекса РФ, измененный ФЗ от 04.06.2011 года № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», в новой редакции 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 в совокупности норм законодательства, с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений, не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишены возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе, как в судебном порядке и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации.

Правовая конструкция указанного договора не позволяет усмотреть в нем наличия таких особенностей, которые позволяли бы ущемить жилищные права домовладельцев как потребителей услуг управляющих организаций по сравнению с положением тех же лиц, выступающих потребителями аналогичных услуг при иной форме управления домом.

При одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом с управляющей организацией обязательства сторон прекращаются (п. 2 ст. 453 ГК РФ).

В силу пункта 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В силу пунктов 5, 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В силу части 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с пунктом 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.

Исходя из указанных норм закона, предыдущая управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организации. Отсутствие указанных документов у обязанной стороны не освобождает ее от исполнения предусмотренной законом обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Перечень технической и иной документации предусмотрен постановлением Госкомитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.03 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и в «Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.06 № 491.

Следовательно, обязанность предыдущей управляющей организации передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организации возникает из закона.

Согласно п.п. «в» пункта 52 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г. № 307, в целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых потребителю, должны использоваться приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

Согласно п. 34 «Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 8.08.2003 N 475, от 13.02.2006 N 83, от 23.05.2006 N 307), для учета объемов отпущенной

абоненту питьевой воды и принятых сточных вод используются средства измерений, внесенные в государственный реестр, по прямому назначению, указанному в их технических паспортах.

Из этого следует, что истцу должна быть передана документация (технические паспорта) на установленные приборы учета.

Согласно пункту 4 «Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83, подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется на стадии ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с техническими условиями, ранее полученным заказчиком от ресурсоснабжающей организации или органа местного самоуправления либо от предыдущего правообладателя земельного участка, также до начала подачи ресурсов (оказания соответствующих услуг) с ресурсоснабжающей организацией должны быть заключены договоры о снабжении соответствующими видами ресурсов (об оказании соответствующих услуг), получение которых обеспечивается в результате подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Кроме того, должны быть определены точки присоединения, границы эксплуатационной ответственности ресурсоснабжающих организаций и заказчика, являющиеся существенными условиями договоров о снабжении соответствующими видами ресурсов (пункт 13 Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации в ред. Постановлений Правительства РФ от 8.08.2003 N 475, от 13.02.2006 N 83, от 23.05.2006 N 307). Акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон должны прилагаться к договору на ресурсоснабжение (пункт 14 Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации).

Аналогичные требования содержатся в пункте 2 Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 г. N 861: "акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон" - документ, составленный сетевой организацией и потребителем услуг по передаче электрической энергии в процессе технологического присоединения энергопринимающих устройств, определяющий границы ответственности сторон за эксплуатацию соответствующих энергопринимающих устройств и объектов электросетевого хозяйства.

Согласно п. 18 «Правил определения и предоставления технических условий

подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. N 83, при смене правообладателя земельного участка, которому были выданы технические условия, новый правообладатель вправе воспользоваться этими техническими условиями, уведомив организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, о смене правообладателя.

Согласно п. 18 «Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации», при передаче устройств и сооружений для присоединения к системам коммунального водоснабжения и (или) канализации новому собственнику (владельцу) абонент сообщает об этом организации водопроводно-канализационного хозяйства в срок, установленный договором, а новый владелец до начала пользования этими устройствами и сооружениями заключает договор на получение питьевой воды и (или) сброс сточных вод с организацией водопроводно-канализационного хозяйства.

При отсутствии указанного договора пользование системами коммунального водоснабжения и канализации считается самовольным.

Согласно п. 88 «Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации», абонент (заказчик) обязан своевременно уведомлять организацию водопроводно-канализационного хозяйства в случае передачи устройств и сооружений для присоединения к системам коммунального водоснабжения и (или) канализации другому собственнику.

Таким образом, уведомление ресурсоснабжающей организации о передаче присоединенных сетей инженерно-технического обеспечения новому владельцу является обязанностью ответчика. Отсутствие такого уведомления является нарушением Правил и препятствует своевременному заключению договоров на ресурсоснабжение истцу.

Нормативное регулирование технической документации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (п. 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491).

Указанная правовая позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 марта 2010г. № 17074/09.

Отказ ответчика в передаче технической документации, необходимой для осуществления управления многоквартирным домом, создает истцу препятствия в осуществлении законного права на управление многоквартирным домом.

Требуемая истцом от ответчика техническая документация на многоквартирные дома и иные связанные с управлением такими домами документы, соответствуют технической и иной документации, предусмотренными вышеуказанными правилами.

Таким образом, в соответствии с указанными выше нормами закона, суд находит требования истца обязать ответчика передать техническую документацию на спорные многоквартирные дома, правомерными и подлежащими удовлетворению.

Расходы по оплате государственной пошлины подлежат возмещению ответчиком в соответствии с правилами ст. 110 АПК РФ

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167-170 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Главное управление жилищным фондом» передать ООО «Комфорт-Сервис» техническую документацию на многоквартирный дом № 64 расположенный по ул. Владимирская г. Волгограда, а также многоквартирный дом № 64 расположенный по ул. им. Янки Купалы г. Волгограда, включающую в себя:

документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества относящегося к многоквартирным домам;

документы (акты) о приемке результатов работ проводимых на многоквартирных домах;

акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирных домах, конструктивных частей многоквартирных домов (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

копии кадастровых планов (карт) земельных участков на которых расположены многоквартирные дома, удостоверенных органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

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

заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копии градостроительных планов земельных участков на которых располагаются многоквартирные дома;

проектную документацию (копии проектной документации) на многоквартирные дома, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирных домов;

планы земельных участков на которых расположены многоквартирные дома, в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на них;

акты приемки многоквартирных домов от строительных организаций; акты технического состояния многоквартирных домов;

схемы внутридомовых сетей многоквартирных домов: водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения;

паспорта лифтового хозяйства на многоквартирные дома;

паспорта на каждый из многоквартирных домов и земельные участки на которых они расположены;

исполнительные чертежи контуров заземления многоквартирных домов;

сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт многоквартирных домов;

акты технических осмотров многоквартирных домов;

журналы заявок жителей многоквартирных домов;

протоколы измерения сопротивления электросетей многоквартирных домов; протоколы измерения вентиляции многоквартирных домов;

акты об испытаниях технологических трубопроводов, внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, отопления и вентиляции, наружных сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и дренажных устройств многоквартирных домов;

акты об испытаниях внутренних и наружных электроустановок и электросетей многоквартирных домов; паспорта на оборудование и механизмы обеспечивающие функционирование инженерных систем многоквартирных домов;

исполнительные рабочие схемы первичных и вторичных электрических соединений многоквартирных домов; акты разграничения сетей многоквартирных домов по имущественной (балансовой) принадлежности и эксплуатационной ответственности между энергоснабжающей организацией и потребителем; технические паспорта основного электрооборудования многоквартирных домов;

сертификаты на оборудование и материалы, подлежащие обязательной сертификации, используемые в процессе эксплуатации многоквартирных домов;

акты об установке и принятии на учет индивидуальных приборов учета ресурсов относящиеся к многоквартирным домам;

акты, паспорта подготовки многоквартирных домов к сезонной эксплуатации; акты проверки газотехнической инспекции;

акты устранения замечаний и нарушений, имеющихсся до момента передачи многоквартирных домов в управление; копии договоров аренды на нежилые помещения, являющиеся общим имуществом в многоквартирных домах (при наличии);

документы, относящиеся к учету и регистрации населения в многоквартирных домах: карточки регистрации Формы № 9, поквартирные карточки Формы № 10.

В случае отсутствия у ООО «ГУЖФ» истребуемой технической документации (ее части) на многоквартирный дом № 64 расположенный по ул. Владимирская г. Волгограда, а также многоквартирный дом № 64 расположенный по ул. им. Янки Купалы г. Волгограда, обязать ООО «ГУЖФ» восстановить данную документацию.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Главное управление жилищным фондом» (ИНН 7704307993, ОГРН 1157746180305) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Комфорт-Сервис» (ИНН 3444179919, ОГРН 1103444005257) расходы по оплате государственной пошлины в размере 6000 руб.

Решение может быть обжаловано в месячный срок путем подачи апелляционной жалобы в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Волгоградской области.

Судья

С.В. Павлова