



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
05 августа 2020 года

Дело № А41-4381/2020

Резолютивная часть решения оглашена 03 августа 2020 года
Полный текст решения изготовлен 05 августа 2020 года

Судья Арбитражного суда Московской области М.А. Миронова,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Д.С. Оболенской,
рассматривая в открытом судебном заседании дело по иску
ООО УК «ЖКХ-Онлайн»
к ООО «ДЭЗ»
третье лицо - Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция»
об обязанности передать техническую документацию
при участии в судебном заседании – согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

ООО УК «ЖКХ-Онлайн» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «ДЭЗ» (далее – ответчик) с требованиями:
обязать передать техническую документацию на многоквартирные дома, расположенные по адресам:
Московская область, г. Красногорск, ул. Пионерская, д. № 20;
Московская область, г. Красногорск, ул. Братьев Горожанкиных, дома № 10, 14, 15, 18, 2, 20, 6;
Московская область, г. Красногорск, ул. Карбышева, дома № 1, 11, 3, 33 к. 1, 33 к. 2, 7, 9;
Московская область, г. Красногорск, ул. Кирова, дома № 1, 2, 3, 5, 5А, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 26;
Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина, дома № 22, 24, 26А, 28, 30, 63, 65;
Московская область, г. Красногорск, ул. Лесная, дома № 3, 5, 6, 7, 9;
Московская область, г. Красногорск, ул. Маяковского, дома № 1, 2;
Московская область, г. Красногорск, ул. Народного Ополчения, дома № 3, 4, 5, 5А, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 16, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38;
Московская область, г. Красногорск, ул. Октябрьская, дома № 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 14, 15;
Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Геологов, дома № 1, 2, 3, 4, 4А, 5, 10А, 10Б;
Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Некрасова, дом № 10;
Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Ольховая, дома № 4, 5;
Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Опалиха, дома № 2, 4, 6, 7, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 34, 36, 32, 38;

Московская область, г. Красногорск, Оптический пер., дома № 1, 2, 3, 3 к. 1, 4, 5, 5 к. 1, 7, 7 к. 1;

Московская область, г. Красногорск, Оптический проезд, дом № 16;

Московская область, г. Красногорск, ул. Парковая, дома № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12;

Московская область, г. Красногорск, ул. Первомайская, дома № 5, 7, 10, 11, 12, 14, 15, 16;

Московская область, г. Красногорск, ул. Песочная, дом № 7/2;

Московская область, г. Красногорск, ул. Пионерская, дома № 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18;

Московская область, г. Красногорск, ул. Речная, дома № 2, 4, 5, 19;

Московская область, г. Красногорск, ул. Советская, дом № 2;

Московская область, г. Красногорск, Центральный проезд, дома № 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 20, 23, 26;

Московская область, г. Красногорск, ул. Школьная, дома № 8, 10, 14, 16, 18, 20;

Московская область, г. Красногорск, ул. Народного Ополчения, дом № 24 и иные документы, связанные с управлением этим домом, а именно:

документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, 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, журнал осмотра;

акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

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. 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;

копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

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);

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);

проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, а также лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений;

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);

сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;

акты технических осмотров;

журналы заявок жителей;

протоколы измерения сопротивления электросетей;

протоколы измерения вентиляции;

взыскать судебную неустойку в размере 10 000 руб. за каждый день просрочки исполнения решения до дня фактического исполнения решения суда; расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

Истцом заявлено ходатайство об оставлении иска без рассмотрения, которое отклонено протокольным определением от 03.08.2020.

В судебном заседании представитель ответчика возражал против удовлетворения заявленных требований.

Дело рассмотрено в соответствии со статьями 121-124, 153, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие истца и третьего лица, извещенных надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела, в том числе

публично, путем размещения информации на официальном сайте ВАС РФ <http://kad.arbitr.ru/>.

Заслушав представителя ответчика, исследовав в полном объеме все представленные в материалы дела письменные доказательства, арбитражный суд установил следующее.

Из материалов дела следует, что Постановлением Администрации городского округа Красногорск Московской области от 26.11.2019 № 2953/11 ООО УК «ЖКХ-Онлайн» определена как временная управляющая организация для управления вышеуказанными многоквартирными домами.

Решением Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» от 29.11.2019 № 27797 внесены изменения в реестр лицензий Московской области о том, что с 01.12.2019 ООО УК «ЖКХ-Онлайн» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, расположенными по вышеуказанным адресам.

В порядке пункта 22 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами истец обратился к ответчику (предыдущей управляющей организации) с письмом от 02.12.2019 исх. № 5/12 с просьбой передать техническую документацию, с указанием перечня документов; которое получено ответчиком 10.12.2019, нарочно письмо получено 02.12.2019 вх. № 1286.

Неисполнение ответчиком требования о передаче технической документации и иных документов на спорные многоквартирные дома, послужило основанием для обращения в суд с настоящим иском.

В соответствии с пунктом 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

В силу пункта 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

Из подпункта 4 пункта 2 статьи 44 названного Кодекса следует, что выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 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 общего собрания о выборе способа управления является обязательным для собственников помещений в многоквартирном доме.

Пунктом 8 статьи 162 названного Кодекса предусмотрена возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

Пункт 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 №123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») 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 условия такого договора, но и в

случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

В соответствии с пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, техническая документация обязана находиться у управляющей организации, поскольку она необходима для осуществления управляющей организацией деятельности по управлению многоквартирным домом.

Частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, установлен в разделе V Постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

Изменение способа управления многоквартирным домом является основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом со специализированной управляющей организацией, так как одновременное существование двух способов управления одним и тем же многоквартирным жилым домом недопустимо.

Таким образом, для разрешения настоящего спора юридически значимым является установление факта наличия у истца статуса управляющей организации по отношению к спорным многоквартирным домам.

Между тем, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 20.02.2020 по делу № А41-105159/2019 постановление Администрации городского округа Красногорск Московской области от 26.11.2019 № 2953/11 Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории Красногорского городского округа Московской области признано недействительным.

При таких обстоятельствах, исковые требования удовлетворению не подлежат.

Расходы по оплате государственной пошлины распределяются в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области в течение месяца.

Судья

М.А. Миронова