



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар
«26» июня 2013 года

Дело № А32-4177/2013

Резолютивная часть Решения объявлена 10 июня 2013 года.
Решение в полном объеме изготовлено 26 июня 2013 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Пристяжнюка А.Г., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Овакимян О.М., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ООО «Грин-Вэй», г. Сочи к ТСЖ «Коралл Хаус», г. Сочи об устранении препятствий в осуществлении управления многоквартирным домом при участии в судебном заседании:
от истца: Гринин П.В. – директор, паспорт.
от ответчика: Стельмах А.В. – председатель ликвидационной комиссии (выписка из ЕГРЮЛ от 31.05.2013г.)

УСТАНОВИЛ:

ООО «Грин-Вэй», г. Сочи (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к ТСЖ «Коралл Хаус», г. Сочи (далее ТСЖ), в котором истец просит суд:

Обязать ТСЖ «Коралл Хаус» передать управление многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Тормахова д. № 2/1/2/3 ООО «Грин-Вэй».

Обязать ТСЖ «Коралл Хаус» передать ООО «Грин-Вэй» ключи от технических помещений и мест общего пользования, а также документы технического учета жилищного фонда, а именно:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества; документы (акты) о приемке результатов работ;

- 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;

- копию кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра; выписку из реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

- документы, к которым 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 обременении, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

- проектную документацию (копию проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии).

Основания, по которым предъявлен иск, изложены в исковом заявлении и документальных доказательствах приложенных к нему.

В судебном заседании истец заявленные иски поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика иски признал частично. Пояснил, что истребуемая техническая документация ему не передавалась. Пояснил, что ТСЖ находится в стадии ликвидации.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 10.06.2013г. в 11 час. 20 мин. для дополнительного представления сторонами доказательств.

После перерыва судебное заседание продолжено в 11 час. 20 мин. 10.06.2013г. в отсутствие представителей сторон.

От истца поступило следующие ходатайства:

- Истребовать у правления ТСЖ «Коралл Хаус» (и.о. председателя Лапинский О.Е.) (354057, г. Сочи, ул. Невская, 18) техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом (оригиналы - для обзора суда), а именно:

* документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества; документы (акты) о приемке результатов работ;

* 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;

* копию кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра; выписку из реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

* документы, к которым указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременении, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременении, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

* проектную документацию (копию проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

- Истребовать у правления ТСЖ «Коралл Хаус» (и.о. председателя Лапинский О.Е.) (354057, г. Сочи, ул. Невская, 18), а также у ООО «ПРОМСТРОЙСЕРВИС» (354057, г. Сочи, ул. Невская, 18) и гр/Конюх Ю.Л. (354200, г. Сочи, ул. Тормахова, д. 2, корп. 1, кв. 20) техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом (оригиналы - для обзора суда), указанные выше в Реестре документов.

Суд считает, что заявленное представителем истца ходатайство не подлежит удовлетворению, поскольку аналогичные требования заявлены в отношении ответчика

ТСЖ «Коралл Хаус» и в случае удовлетворения иска, член правления Лапинский О.Е. обязан исполнить судебный акт.

Суд, заслушав представителей сторон, исследовав материалы дела и оценив в совокупности все представленные доказательства, считает, что иск подлежит удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям:

Как следует из материалов дела, согласно Протокола № 1 от 23.04.2008г. общего собрания будущих собственников помещений многоэтажного жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями многофункционального назначения, расположенного по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, поселок Лазаревское, ул. Аэродромная было принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом – управление товариществом собственников жилья «Коралл Хаус».

ТСЖ "Коралл Хаус" было создано собственниками квартир многоквартирного дома и зарегистрировано 06.06.2008г. МРИ ФНС России № 7по Краснодарскому краю, по адресу: г. Сочи, ул. Виноградная, 20 А.

Протоколом общего собрания членов ТСЖ «Коралл Хаус» от 23.04.2010г. были утверждены председатели правления в количестве двух человек в составе: Мелкумяна Г.В. и Лапинского О.Е., а так же председателем правления ТСЖ избран Лапинский О.Е.

24.10.2012г. ТСЖ «Коралл Хаус» уведомило ООО «ПРОМСТРОЙСЕРВИС» о необходимости передачи инструкции по эксплуатации и технической документации на завершенный строительством спорный объект.

После чего по акту приема-передачи от 12.11.2012г. ООО «ПРОМСТРОЙСЕРВИС» сдало, а ТСЖ «Коралл Хаус» приняло многоквартирный дом, общее имущество и прилегающую территорию с элементами озеленения и благоустройства в управление и эксплуатацию.

Департаментом городского хозяйства администрации города Сочи ООО «Грин-Вэй» выбрано управляющей организацией многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Тормохова, д. № 2/1/2/3, что подтверждается протоколом открытого конкурса по выбору управляющей организации от 27.12.2012г.

ООО «Грин-Вэй» письмом исх. №33 от 25.01.2013г. уведомило ТСЖ «Коралл Хаус» об итогах проведенного конкурса, а так же требование о передаче ключей и технической документации, однако их требования были оставлены без внимания.

Вследствие незаконных бездействий ответчика истец лишен возможности осуществлять свою уставную деятельность, что является по мнению истца нарушением его законных прав и интересов.

Изложенные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в Арбитражный суд Краснодарского края с настоящим иском.

При принятии Решения суд руководствуется следующим.

В соответствии со ст. 8 ГК 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 законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями (ст. 309 ГК РФ).

Избрание способа управления многоквартирным домом, является исключительным правом и обязанностью собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 209, 291 ГК РФ, п. 2 ст. 161 ЖК РФ). Такими способами могут быть: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией.

Многоквартирный дом может управляться только одним способом и только одной управляющей организацией (п. 2, п. 9 ст. 161 ЖК РФ).

В соответствии с [пунктами 8.1 и 8.2 статьи 162 ЖК РФ](#) 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 ЖК РФ](#), 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 силу п. 3 ст. 161 ЖК РФ избранный собственниками помещений способ управления многоквартирным домом может быть изменен в любое время на основании соответствующего решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу [части 4 статьи 161 ЖК РФ](#) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Протоколом открытого конкурса по выбору управляющей организации от 27.12.2012г в качестве управляющей организации многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Тормохова, д. № 2/1/2/3, было выбрано ООО «Грин-Вэй».

В [пункте 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации](#) указано, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей компанией.

На основании Протокола общего собрания собственников помещений проведенных в форме очного голосования многоквартирного дома по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Тормохова, д. № 2/1/2/3, 96,63% голосами было принято решение об изменении способа управления многоквартирным домом с ТСЖ на управление управляющей организацией ООО «Грин-Вэй».

На этом же собрании тем же количеством голосов было принято решение о ликвидации ТСЖ «Корал Хаус» (л.д.116-117).

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что истец подтвердил свои полномочия по управлению многоквартирным домом и вправе требовать от ответчика документацию, связанную с управлением таким домом.

Согласно письма Министерства Регионального развития РФ N 14313-PM/07 от 20.12.2006 техническая документация принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

[Пунктом 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации](#) установлено, что управляющая организация за 30 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.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, и подлежащих передаче вновь выбранной (созданной) управляющей организации, установлен в пунктах 24, 26 Правил содержания общего

имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

Согласно пункту 24 Правил сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. 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) 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.

В соответствии с пунктом 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 пункте 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме предусмотрено, что 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.

Таким образом, действующим законодательством предусмотрена обязанность предыдущего товарищества собственников жилья передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы согласно указанному выше перечню управляющей организации, если она создана в многоквартирном доме и управление домом в дальнейшем будет осуществляться самой организацией.

Следовательно, обязанность ответчика - ТСЖ "Коралл Хаус" передать техническую документацию на многоквартирный дом по ул. Тормахова д. № 2/1/2/3 и иные связанные с управлением таким домом документы созданной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организации ООО «Грин-Вэй» возникает на основании закона.

В соответствии с правовой позицией Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении Президиума ВАС от 30.03.2010 N 17074/09, отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Таким образом, в случае предъявления управляющей компании требования о передаче технической документации должник (предшествовавшее товарищество) обязан передать ее кредитору (управляющей организации), а при ее отсутствии восстановить за свой счет и передать кредитору (управляющей организации).

Исковые требования о передаче документов (технической документации согласно представленного истцом перечня) и ключей от технических помещений и мест общего пользования, а также документы технического учета жилищного фонда подлежат удовлетворению, поскольку их неисполнение ответчиком является препятствием к осуществлению истцом деятельности по управлению многоквартирным жилым домом по ул. Тормахова д. № 2/1/2/3, Лазаревского района г. Сочи, которое, согласно п. 1 ст. 161 ЖК РФ, должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам.

Таким образом, приведенные и другие собранные по делу доказательства, обосновывающие наличие или отсутствие имеющих значение для дела обстоятельств, исследованные и оцененные арбитражным судом, в своей совокупности достаточны для вывода об обоснованности заявленных истцом требований к ответчику ТСЖ "Коралл Хаус" в части обязанности передачи технической документации и ключей от технических помещений и мест общего пользования.

В ходе судебного разбирательства исследованы подлинники или надлежащим образом заверенные копии приведенных документов.

В соответствии с ч.1 ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

На основании вышеизложенного, руководствуясь названными нормативными актами, статьями 27, 65, 110, 159, 167-170, 176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Ходатайство истца об истребовании доказательств отклонить.

Обязать ТСЖ «Коралл Хаус» передать управление многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Тормахова д. № 2/1/2/3 ООО «Грин-Вэй», г.Сочи, ул.Ландышева, д.12 корп.3 кв.49.

Обязать ТСЖ «Коралл Хаус» передать ООО «Грин-Вэй» ключи от технических помещений и мест общего пользования, а также документы технического учета жилищного фонда, а именно:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества; документы (акты) о приемке результатов работ;

- 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;

- копию кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра; выписку из реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

- документы, к которым 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);

- проектную документацию (копию проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии).

Взыскать с ТСЖ «Коралл Хаус» в пользу ООО «Грин-Вэй» 4 000 рублей возмещения расходов по оплате государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в течении месяца от даты его принятия в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

А.Г. Пристяжнюк