



Арбитражный суд Псковской области

Ул. Некрасова, 23, г. Псков, 180001

<http://pskov.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Псков

Дело № А52-3699/2013

08 апреля 2014 года

Резолютивная часть решения оглашена 03 апреля 2014 года

Арбитражный суд Псковской области в составе судьи Степанова Е.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Петровой М.А.,

рассмотрел в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания»

к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Жилсервис»

об обязанности передать документацию на многоквартирный дом,

при участии в заседании:

от истца: Шавлов А. В., представитель, доверенность от 09.01.2014, паспорт предъявлен;

ответчик: не явился, извещен;

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Псковской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Жилсервис» (далее – ответчик) об обязанности передать техническую документацию на жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: Псковская область, г. Великие Луки, ул. Дворецкая, д. 13, корпус 2, 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;
- 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.
- 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;
- заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию 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);
- проектную документацию (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство

(реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

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

- карточки регистрации граждан, а также архивные карточки регистрации граждан;

- поквартирные и личные карточки граждан, а также архивные поквартирные карточки.

В обоснование своих требований истец ссылается на результаты собрания собственников помещений жилого дома от 07.10.2013, статьи 44, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) пункты 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее – Правила №491).

Ответчик в удовлетворении исковых требований просит отказать, поскольку истец в материалы дела представил копию протокола собрания от 07.10.2013, не все собственники квартир были уведомлены о собрании, представленные истцом документы не подтверждают, что решение принято большинством голосов.

Ответчик в судебное заседание не явился, заявил ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд вправе рассмотреть дело в отсутствие ответчика, надлежащим образом извещенного о времени и месте судебного разбирательства.

Заслушав пояснения представителя истца, исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Собственники жилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного в г. Велики Луки, улица Дворецкая, дом 13, корпус 2, приняв на общем собрании (протокол от 07.10.2013) решение, сменив ООО «Управляющая организация «Жилсервис» на ООО «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая организация», в связи с чем у последнего возникло право на управление домом, а у ООО «Управляющая организация «Жилсервис» обязанность передать техническую документацию на жилой многоквартирный дом.

07.10.2013 состоялось общее собрание собственников помещений

многоквартирного дома, расположенного по адресу: Псковская область, г. Великие Луки, ул. Дворецкая, д. 13, корпус 2, решение которого оформлены протоколом от 07.10.2013.

Согласно указанному протоколу собрание собственников помещений приняло решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с ООО «Управляющая организация «Жилсервис» и заключении договора с вновь избранной управляющей организацией – ООО «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания».

Между собственниками многоквартирного дома с ООО «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» подписаны договоры управления многоквартирным домом.

Письмами от 14.10.2013 и от 01.11.2013 истец обратился к ответчику с просьбой передать документы, связанные с управлением спорным домом.

Ответчик документацию не передал, что и явилось причиной обращения истца в суд с настоящим иском.

Решения, принятые на собрании от 07.10.2013, в установленном порядке недействительными не признаны.

В силу части 2 статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ 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.

В соответствии с частью 8.1 статьи 162 указанного кодекса собственники помещений в одностороннем порядке в праве отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, 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 соответствии с частью 10 статьи 162 ЖК РФ 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.

В силу части 3 статьи 161, части 1 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация выбирается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 8.2. статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

Министерство регионального развития Российской Федерации в письме от 20.12.2006 №14313-РМ/07 «О передаче технической документации на многоквартирный дом» указало, что на основании части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив обязаны осуществлять хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом. Техническая документация принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает обязанность ответственных лиц в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (пункт 27 Правил №491).

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен в пунктах 24 и 26 №491.

Исчерпывающий перечень документов, связанных с управлением многоквартирным домом, нормами действующего законодательства не установлен.

Исходя из изложенного, ответчик обязан был передать техническую документацию на дом вновь избранной управляющей компании – ООО «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания».

При указанных обстоятельствах заявленные исковые требования являются правомерными и подлежат удовлетворению.

Доводы ответчика не подлежат удовлетворению по изложенным выше мотивам.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы истца по уплате государственной пошлины подлежат взысканию с ответчика.

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

РЕШИЛ:

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Жилсервис» в течение 15 календарных дней после вступления решения в законную силу передать обществу с ограниченной ответственностью «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» следующие документы:

- 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;
- 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.

- 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;

- заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию 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);

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

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

- карточки регистрации граждан, а также архивные карточки регистрации граждан;

- поквартирные и личные карточки граждан, а также архивные поквартирные карточки.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Жилсервис» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» 4000 руб. 00

коп. расходов по государственной пошлине.

Выдать исполнительные листы.

На решение в течение месяца после его принятия может быть подана апелляционная жалоба в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Псковской области.

Судья

Е.В. Степанов