



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
11 июня 2019 года

Дело №А41-13517/19

Резолютивная часть объявлена 27 мая 2019 года
Полный текст решения изготовлен 11 июня 2019 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Минаевой Н.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем Серовой А.В., рассмотрев в судебном заседании дело по иску ООО УК "ЖКХ ОНЛАЙН" (ИНН 7723382379, ОГРН 1157746222633) к ООО "СЕРВИС ПЛЮС" (ИНН 5050114820, ОГРН 1145050006430) об обязанности
третье лицо: Госжилинспекция Московской области
при участии в судебном заседании - согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

ООО УК "ЖКХ ОНЛАЙН" (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области к ООО "СЕРВИС ПЛЮС" (далее - ответчик) с исковыми требованиями:

1) Обязать ООО «СЕРВИС ПЛЮС» (ОГРН: 1145050006430, ИНН: 5050114820) передать ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН» (ОГРН: 1157746222633, ИНН: 7723382379) техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирными домами, а также материально-технические ценности для многоквартирных домов, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д. 14, д. 4, д. 5, д. 6, 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;

- инструкция 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, включающая 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;

- 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);

- реестр собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в электронном виде;

- реестр нанимателей помещений в многоквартирном доме, в том числе в электронном виде;

- реестр лиц, использующих общее имущество на основании договоров по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в электронном виде;

- договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

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

- 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;

- паспорта котельного хозяйства, котловые книги;

- паспорта лифтового хозяйства;

- паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;

- исполнительные чертежи контуров заземления;
- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;
- акты технических осмотров;
- журналы заявок жителей;
- протоколы измерения сопротивления электросетей;
- протоколы измерения вентиляции.

2) Обязать ООО «СЕРВИС ПЛЮС» (ОГРН: 1145050006430, ИНН: 5050114820) передать ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН» (ОГРН: 1157746222633, ИНН: 7723382379) материально-технические ценности и оборудование, связанные с управлением многоквартирными домами, расположенными по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д. 14, д. 4, д. 5, д. 6, а именно:

- лифтовое оборудование;
- автоматизированные информационно-измерительные приборы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг;
- санитарно-техническое оборудование;
- противопожарное оборудование;
- технические средства и оборудование внутридомовой системы вентиляции и кондиционирования;
- технические средства и оборудование внутридомовой системы отопления;
- технические средства и оборудование внутридомовой системы газоснабжения;
- технические средства и оборудование внутридомовой системы водоотведения;
- технические средства и оборудование внутридомовой системы холодного водоснабжения;
- технические средства и оборудование внутридомовой системы горячего водоснабжения;
- технические средства и оборудование внутридомовой системы электроснабжения.

3) Обязать ООО «СЕРВИС ПЛЮС» (ОГРН: 1145050006430, ИНН: 5050114820) передать ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН» (ОГРН: 1157746222633, ИНН: 7723382379) документы по ведению регистрационного учета, а именно:

- поквартирные карточки (форма 10) утвержденные Приказом Министерства внутренних дел России от 31.12.2017 г. № 984 «Об утверждении административного регламента МВД РФ по предоставлению государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации;
- карточки прописки (форма 16) утвержденные Приказом Министерства внутренних дел России от 31.12.2017 г. № 984 «Об утверждении административного регламента МВД РФ по предоставлению государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации;
- выписки из домовых книг.

Взыскать с ООО «СЕРВИС ПЛЮС» в пользу ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН» 6 000 рублей расходов по оплате государственной пошлины.

В обоснование искового заявления истец ссылается на то, что с 01.08.2018 (по дому 14) 01.09.2018 ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН» на основании решений, принятых на внеочередном общем собрании собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, проезд Мирской, д. 4, д. 5, д. 6, д.14 выбрано управляющей организацией многоквартирными домами, расположенными по указанным адресам. Однако ответчик, являющийся предыдущей управляющей организацией этими домами, в нарушение статьи 162

Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) не передал истцу техническую документацию на дома, отсутствие которой делает затруднительной эксплуатацию домов.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора привлечена Госжилинспекция Московской области.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения заявленных требований, ссылаясь на то, что у него не может быть истребована та техническая документация, которая ему не передавалась, а также указал на то, что решения собственников помещений, на оснований которых был выбран истец в качестве управляющей организации отменены решением суда общей юрисдикции.

Третье лицо, извещенное надлежащим образом о времени и месте рассмотрения спора, своего представителя в судебное заседание не направило.

Суд, исследовав и оценив представленные в материалы дела документы, заслушав представителей истца и ответчика, приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, на основании решения, принятого на внеочередном общем собрании собственников помещений, оформленного Протоколом № 1/МИР14-03 от 03.07.2018, проводившемся в очно-заочной форме в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, проезд Мирской д. 14, с 01 августа 2018 года ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН» выбрано в качестве управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, проезд Мирской д. 14.

10.07.2018 решением Государственной жилищной инспекции Московской области №14785 указанный многоквартирный дом включен в реестр лицензий по управлению многоквартирными домами ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН».

Датой начала управления указанным многоквартирным домом является «01» августа 2018 года.

На основании решений, принятых на внеочередном общем собрании собственников помещений, оформленных Протоколами № 1/МИР4-03 от 20.08.2018 г., № 1/МИР5-03 от 20.08.2018, № 1/МИР6-03 от 19.08.2018, проводившихся в очно-заочной форме в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, проезд Мирской д. 4, д. 5, д. 6 с 01 сентября 2018 года ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН» выбрано в качестве управляющей организации.

31.08.2018 решением Государственной жилищной инспекции Московской области №19034 указанные многоквартирные дома включены в реестр лицензий по управлению многоквартирными домами ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН».

Датой начала управления указанными многоквартирными домами является «01» сентября 2018 года.

В свою очередь, ответчик являлся предыдущей управляющей организацией указанными многоквартирными домами.

В связи с этим истец направил письмо ответчику с просьбой передать техническую документацию на дома, однако, ответчик не передал истцу запрашиваемые документы.

Ссылаясь на то, что отсутствие технической документации на многоквартирные дома, является препятствием для полноценного исполнения обязанности по управлению многоквартирными домами, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно пункту 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с пунктом 10 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Из анализа приведенных правовых норм следует, что прекращение договорных отношений влечет обязанность управляющей организации передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранному ответственному лицу.

Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491).

В пункте 1.5 Правил № 170, содержится перечень технической документации долговременного хранения и документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия.

В силу подпункта «а» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416), управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением такого стандарта, как прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами № 491, в порядке, установленном Правилами № 416, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).

В пункте 27 Правил № 491 указано, 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.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, суд установил, что истец выбран управляющей организацией многоквартирными домами, расположенными по указанным выше адресам, сведения об управлении истцом названными домом внесены в реестр лицензий Московской области.

Истец, выполняя функции управления многоквартирными домами, имеет право требовать передачи документации на дом, необходимой для осуществления деятельности по управлению и содержанию его общего имущества.

С учетом этого ответчик не является надлежащей управляющей организацией в отношении данных многоквартирных домов. Однако, несмотря на обращения истца с просьбой передать техническую и иную документацию, ответчик такую документацию истцу не передал. Доказательств обратного в материалы дела не представлено.

Состав истребуемой истцом технической документации не противоречит положениям пунктов 24 и 26 Правил № 491 и пунктам 1.5 Правила № 170 и направлен на возможность определить общий состав имущества дома и на надлежащее выполнение функции управления многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего на момент передачи документов законодательства Российской Федерации, предъявляемым к состоянию имущества. Истребуемые истцом документы соответствуют указанным в приведенных нормах права перечням технической документации на многоквартирный жилой дом и иных документов, связанных с управлением домом.

При этом довод ответчика о том, что у него не может быть истребована та техническая документация, которая ему не передавалась, не обоснован.

Из анализа приведенных норм ЖК РФ и правил следует, что ответственные лица обязаны осуществлять прием, хранение, ведение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом, а также их актуализацию и восстановление при необходимости (что прямо отмечено в приведенном выше подпункте «а» пункта 4 Правил № 416).

То есть отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения обязанности по ее передаче; в случае утраты документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Аналогичная правовая позиция выражена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.03.2010 № 17074/09 и в определении Верховного Суда Российской Федерации от 09.01.2018 № 310-ЭС17-19934.

Доказательств невозможности восстановления спорной технической документации, в случае ее действительной утраты, ответчиком не представлено.

Таким образом, поскольку ответчик доказательств, подтверждающих передачу истцу истребуемой технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирными домами не представил, требования истца об обязанности ответчика передать такую документацию являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Довод заявителя о том, что ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН» не является управляющей организацией многоквартирными домами, расположенными по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, дома 14, 4, 5,6, поскольку решением Балашихинского городского суда от 24.01.2019 протоколы общих собраний собственников помещений по указанным многоквартирным домам были признаны недействительными, подлежит отклонению, так как решение суда не вступило в законную силу.

Расходы по оплате государственной пошлины распределены судом в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и отнесены на ответчика.

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

Р Е Ш И Л :

Иск удовлетворить.

1) Обязать ООО «СЕРВИС ПЛЮС» (ОГРН: 1145050006430, ИНН: 5050114820) передать ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН» (ОГРН: 1157746222633, ИНН: 7723382379) техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирными домами, а также материально-технические ценности для многоквартирных домов, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д. 14, д. 4, д. 5, д. 6, 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;
- инструкция 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, включающая 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;
- 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);
- реестр собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в электронном виде;
- реестр нанимателей помещений в многоквартирном доме, в том числе в электронном виде;
- реестр лиц, использующих общее имущество на основании договоров по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в электронном виде;
- договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;
- 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;
- паспорта котельного хозяйства, котловые книги;
- паспорта лифтового хозяйства;
- паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;
- исполнительные чертежи контуров заземления;
- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;
- акты технических осмотров;
- журналы заявок жителей;
- протоколы измерения сопротивления электросетей;
- протоколы измерения вентиляции.

2) Обязать ООО «СЕРВИС ПЛЮС» (ОГРН: 1145050006430, ИНН: 5050114820) передать ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН» (ОГРН: 1157746222633, ИНН: 7723382379) материально-технические ценности и оборудование, связанные с управлением многоквартирными домами, расположенными по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д. 14, д. 4, д. 5, д. 6, а именно:

- лифтовое оборудование;
- автоматизированные информационно-измерительные приборы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг;
- санитарно-техническое оборудование;
- противопожарное оборудование;
- технические средства и оборудование внутридомовой системы вентиляции и кондиционирования;
- технические средства и оборудование внутридомовой системы отопления;
- технические средства и оборудование внутридомовой системы газоснабжения;
- технические средства и оборудование внутридомовой системы водоотведения;
- технические средства и оборудование внутридомовой системы холодного водоснабжения;
- технические средства и оборудование внутридомовой системы горячего водоснабжения;
- технические средства и оборудование внутридомовой системы электроснабжения.

3) Обязать ООО «СЕРВИС ПЛЮС» (ОГРН: 1145050006430, ИНН: 5050114820) передать ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН» (ОГРН: 1157746222633, ИНН: 7723382379) документы по ведению регистрационного учета, а именно:

- поквартирные карточки (форма 10) утвержденные Приказом Министерства внутренних дел России от 31.12.2017 г. № 984 «Об утверждении административного регламента МВД РФ по предоставлению государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации;
- карточки прописки (форма 16) утвержденные Приказом Министерства внутренних дел России от 31.12.2017 г. № 984 «Об утверждении административного регламента МВД РФ по предоставлению государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации;
- выписки из домовых книг.

Взыскать с ООО «СЕРВИС ПЛЮС» в пользу ООО УК «ЖКХ ОНЛАЙН» 6 000 рублей расходов по оплате государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня принятия.

Судья

Н.В. Минаева