



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

127994, г. Москва, проезд Соломенной сторожки, д. 12

адрес веб-сайта: <http://9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№09АП-5796/2019

г. Москва
1 апреля 2019 года

Дело №А40-148203/2018

Резолютивная часть постановления объявлена 26 марта 2019 года
Постановление изготовлено в полном объеме 1 апреля 2019 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Елоева А.М.,

судей: Юрковой Н.В., Яремчук Л.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем О.О. Козиним,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу

ООО «ПИК-Комфорт» на решение Арбитражного суда г. Москвы от 27.11.2018 по делу №А40-148203/18 по иску ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» (ОГРН 5177746096292) к ООО «ПИК-Комфорт» (ОГРН 1027700082266), третье лицо: ООО «УК «Созидание» об обязанности передать документы,

при участии в судебном заседании:

от истца: Сагенбаев И.А. по выписки от 25.03.2019,

от ответчика: Слесаренко С.А. по доверенности от 11.01.2019,

от третьего лица: не явился, извещен,

УСТАНОВИЛ:

Товарищество собственников недвижимости «Дружный дом» обратилось в Арбитражный суд с иском об обязанности Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Пик-комфорт» передать Товариществу собственников недвижимости «Дружный дом» техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, г. Московский, 3 мкрн., д. 12, согласно перечню, указанному в п. 24 и п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) и п. 1.5. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", 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 текущей 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;

- 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 па 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 обременении, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государстве иному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременении, 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 па основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

- дефектная ведомость;

- карточки регистрационного учета жильцов;

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

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

обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкции многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

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

- инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленное 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 копии

градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которые осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного постановления 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 отмечена 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;

- дефектная ведомость;

- карточки регистрационного учета жильцов;

- 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 и др. (схема внутридомовых сетей прилагается 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.

Также истец просил в случае утраты технической документации полностью или частично обязать ООО «Пик-комфорт» в трехмесячный срок за свой счет восстановить техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, г. Московский.3 мкрн., д. 12 и передать товариществу собственников недвижимости «Дружный дом».

Решением от 27.11.2018 иски удовлетворены частично.

Не согласившись с принятым судебным актом, ответчик подал апелляционную жалобу, в которой просит его отменить, указывая на то, что ООО «УК «Созидание» не передавало ответчику истребуемую документацию, в связи с чем заявленные иски удовлетворены быть не могут, а обжалуемое решение является неисполнимым.

Также заявитель жалобы ссылаясь на выводы, изложенные в решении Арбитражного суда Московской области по делу №А41-87765/2018.

Проверив законность и обоснованность обжалуемого решения в соответствии со ст.ст.266,268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исследовав материалы дела, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, обсудив доводы жалобы, апелляционный суд не находит оснований для отмены судебного акта.

Как усматривается из материалов дела, ООО «ПИК-КОМФОРТ» стало победителем открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, г. Московский, 3 мкрн., д.12.

Истец указывает, что договор с собственниками дома заключен не был.

В период с 15.09.2017 по 10.10.2017 на внеочередном общем собрании собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Москва, г. Московский, 3 мкрн., д.12 принято решение о смене способа управления многоквартирным домом на управление товариществом собственников недвижимости с созданием товарищества собственников недвижимости «Дружный дом» (далее ТСН), решение оформлено протоколом № 2 от 14.10.2017.

Таким образом, собственники многоквартирного дома приняли решение о смене способа управления и реализовали его.

Данное решение собственников о смене способа управления недействительным не признано, его законность подтверждена вступившим в законную силу решением Щербинского районного суда от 11.09.2018 по делу № 02-1607/2018.

19.10.2017 уполномоченным органом Товарищество собственников недвижимости (ТСН) «Дружный дом» было зарегистрировано в установленном порядке (ИНН 7751098289).

Суд первой инстанции установил, что для управления домом ТСН заключило договора с подрядными организациями, ресурсо-снабжающими организациями, приняло в штат сотрудников. ТСН приступило к управлению многоквартирным домом с 01.11.2017, что подтверждено договорами, платежными и иными первичными бухгалтерскими документами, имеющимися в материалах дела.

Истец ежемесячно направлял ответчику письма с обращениями передать техническую документацию на многоквартирный дом, предоставить акты выполненных работ и услуг, если такие работы и услуги выполнялись для собственников многоквартирного дома.

В период с ноября 2017 года по июль 2018 года ответа на обращения не поступали.

Протоколом № 3 от 12.05.2018, собственники дома подтвердили решения, оформленные протоколом № 2 от 14.10.2017, а также приняли новые решения, в том числе:

- признать договор с ООО «Пик-комфорт» незаключенным;
- признать, что работы по содержанию и ремонту дома в период с 01 августа 2017 года по 07.05.2018 со стороны ООО «ПИК-Комфорт» (ИНН 7701208190) не выполнялись.

Данное решение в установленном законом порядке оспорено не было, Мосжилинспекция не выявила нарушений жилищного законодательства в проведении собрания и составлении протокола и приняла оригинал протокола и оригиналы бюллетеней на хранение.

Установив, что до настоящего времени техническая документация находится у ответчика и истцу не передана, что создает существенные препятствия в управлении МКД, суд первой инстанции правомерно в соответствии со ст.ст.44, 45, 151, 161, 162 Жилищного кодекса РФ, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416, частично удовлетворил заявленные иски.

Довод ответчика о том, что истец не приступил к управлению домом и не имеет права на иск, отклоняется апелляционным судом, поскольку само по себе решение о создании ТСН в силу ст.161, 162 ЖК РФ является решением о смене способа управления, а также решением о прекращении соответствующих полномочий управляющей компании. Ответчик в данном случае не имеет каких-либо правовых оснований при принятых решениях продолжать управление МКД. При этом в материалы дела представлены доказательства, подтверждающие также и фактическое управление истцом указанным МКД.

Заявитель жалобы указывает, что ООО «УК «Созидание» не передавало ответчику истребуемую в настоящем деле документацию, в связи с чем заявленные иски не исполнимы. В подтверждение своей правовой позиции ответчик ссылается на выводы, изложенные в решении Арбитражного суда Московской области по делу №А41-87765/2018.

Апелляционный суд не считает, что в рамках указанного спора в соответствии со ст.69 АПК РФ не были установлены обстоятельства, свидетельствующие об отсутствии у ООО «ПИК-КОМФОРТ» обязательств по передаче технической документации ТСН «Дружный дом», поскольку ТСН «Дружный дом» участие в указанном судебном разбирательстве не принимало.

В то же время апелляционный суд учитывает, что иск по делу №А41-87765/2018 был заявлен ООО «ПИК-КОМФОРТ» только после предъявления ТСН «Дружный дом» настоящих исковых требований.

Более того, ТСН «Дружный дом» приступило к управлению МКД с 01.11.2017, а требования к ООО «УК «Созидание» об истребовании документации в рамках дела №А41-87765/2018 были заявлены ООО «ПИК-КОМФОРТ» в 2018 году, когда ООО

«ПИК-КОМФОРТ» ни в силу действующего законодательства, ни фактически не осуществляло управление домом.

Следовательно, предъявление в 2018 году требований в рамках дела №А41-87765/2018 со стороны ООО «ПИК-КОМФОРТ» к ООО «УК «Созидание», а также признание данных требований со стороны ООО «УК «Созидание», не порождают для собственников помещений в МКД под управлением ТСН «Дружный дом», а также для самого ТСН «Дружный дом», не принимавших участия в судебном разбирательстве, каких-либо правовых последствий.

Следует отметить, что представитель ответчика не смог пояснить апелляционному суду, по какой причине спорная документация не истребовалась им у ООО «УК «Созидание» ранее, когда ответчик должен был приступить к управлению МКД.

Иное применение норм права при данных обстоятельствах, по мнению апелляционного суда, приведет к нарушению прав собственников, избравших самостоятельный способ управления своим домом, и невозможности получения технической документации от обязанного лица.

Оценив все имеющиеся доказательства, апелляционный суд считает, что обжалуемый судебный акт соответствует нормам материального и процессуального права, а содержащиеся в нем выводы - установленным по делу фактическим обстоятельствам.

Доводы апелляционной жалобы не содержат фактов, которые не были оценены судом первой инстанции, и влияли бы на законность и обоснованность судебного акта.

Руководствуясь статьями 176, 266-268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда г. Москвы от 27.11.2018 по делу №А40-148203/18 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья

А.М. Елоев

Судьи

Н.В. Юркова

Л.А. Яремчук