



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

29 июня 2015 года

Дело №А41-16197/15

Резолютивная часть объявлена 27 мая 2015 года

Полный текст решения изготовлен 29 июня 2015 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующей судьи Худгарян М.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Козловой А.Р.,
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению
ООО "Управляющая компания "РЭУ №1-Садовый
к ТСЖ "Парковая дом 8"
третье лицо: Администрация города Реутов,
о передаче документации на многоквартирный дом № 8 по ул. Парковая г.
Реутов Московской области,
при участии в судебном заседании - согласно протоколу,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ремонтно-эксплуатационное управление №1 – Садовый» (далее – истец, общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском о передачи Товариществом собственников жилья «Парковая дом 8» (далее – ответчик, товарищество) технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Парковая, д.8, а именно:

- копию кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
- заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию градостроительного плана земельного участка;
- проектную документацию (копии проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которым осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (технический паспорт БТИ на дом,

Альбом АР 2.1, планы этажей; Альбом КР 1. Конструкции 0 цикла; Альбом КР 2. Конструкции 1 этажа; Альбом КР 3. Конструкции 2-24 типовых этажей; Альбом ОВ. Отопление и вентиляция; Альбом ВК. Водоснабжение и канализация; Альбом Э.М. Внешнее водоснабжение; Альбом Э.О. Внутренне электроснабжение;

- планы участка в масштабе 1:1000 – 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;

- акты приемки жилого дома от строительных организаций;

- акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда;

- паспорта на дом, квартиры и земельный участок;

- исполнительные чертежи контуров заземления;

- комплект документов на ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учета;

- копии паспортов индивидуальных приборов учета;

- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;

- акт весеннего технического осмотра;

- копии договоров социального найма;

- копии свидетельств о государственной регистрации права собственности граждан;

- лицевые счета по квартирам;

- карточки учета и регистрации жильцов многоквартирного дома – формы Ф-16, Ф-17.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Администрация города Реутов.

Представитель истца в судебном заседании доводы иска поддержал. Полагает, что ответчик обязан передать техническую документацию, перечень которой указан в иске.

Ответчик против доводов иска возражал, отметив, что у истца отсутствуют правовые основания по истребованию технической документации. В материалы дела представлен отзыв.

Представитель третьего лица, участвующего в деле доводы истца поддержал.

Изучив материалы дела, исследовав представленные доказательства, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, суд не находит оснований для удовлетворения заявленных требований исходя из следующего.

Из материалов дела следует, что по результатам проведенного Администрацией города Реутов конкурса по управлению многоквартирными домами между Администрацией и обществом 11.09.2014 г. заключен договор №170/3 управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Парковая, д.8.

Истец отмечает, что товарищество не передает ему техническую документацию на вышеназванный дом, что противоречит требованиям действующего законодательства и просит суд обязать ответчика передать истребуемую документацию.

В силу положений статьи 397 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения должником обязательства передать вещь в пользование кредитору, кредитор вправе в разумный срок поручить выполнение обязательства третьим лицам за разумную цену либо выполнить его своими силами, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов, договора или существа обязательства, и потребовать от должника возмещения понесенных необходимых расходов и других убытков.

Статьей 398 Кодекса установлено, что в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь кредитору, последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях.

Частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

Возможные способы управления перечислены в данной норме и к ним, в частности относится товарищество собственников жилья и управляющая организация.

Часть 3 данной нормы устанавливает, что 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Из требований части 4 названной нормы следует, что 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.

Согласно пункту 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса.

Пунктом 10 данной нормы 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.

Пунктом 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 перечислен перечень документации, подлежащей передаче.

Судом установлено, что согласно Протоколу №1 от 17.07.2010 г. собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Реутов, ул. Парковая, д.8 избран способ управления – товарищество собственников жилья, утвержден устав товарищества и его органов управления.

Впоследствии, согласно письму Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» от 20.04.2015 г. №39П-19157 решением Реутовского городского суда Московской области от 01.08.2013 г. удовлетворен иск Управления о ликвидации товарищества в связи с допущенными последним нарушениями по оформлению решения общего собрания.

Согласно Протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г.Реутов, ул. Парковая, д.8 от 04.04.2014 г. собственники помещений вновь реализовали свое право по выбору управления многоквартирным домом. Выбранное жильцами право, аналогично праву, отраженному в Протоколе №1 от 17.07.2010 г.

Таким образом, жителями избран способ управления, и данный способ не согласуется с позиций истца.

Принятое собственниками решение не оспорено, созданное товарищество, согласно выписке из ЕГРЮЛ является действующей организацией.

Данный факт сторонами не оспорен.

Истцом в материалы дела не представлены доказательства, подтверждающие факт избрания жильцами дома №8 по адресу г.Реутов, ул. Парковая истца, как управляющей организации для управления домом.

В силу требований статьи 161 Жилищного кодекса РФ только жильцам предоставлено право выбора способа управления.

Судебной защите подлежит нарушенное право.

Однако истец не доказал, что обратился в суд с настоящим иском с целью защиты свое нарушенного права.

В настоящий момент ответчик находится на стадии ликвидации, при этом осуществляет управление спорным домом.

Передача истцу испрашиваемых документов поставит ответчика в положение, при котором управление рассматриваемым домом будет не возможно, и ответчик не сможет завершить ликвидацию и передать документы новой управляющей организации, избранной жителями.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Вышеизложенные обстоятельства и представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи свидетельствуют о невозможности удовлетворения заявленных истцом требований.

Руководствуясь статьями 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке.

Судья

М.А.Худгарян