



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
630102, город Новосибирск, улица Нижегородская, 6
почтовый адрес суда: info@arbitr-nso.ru, официальный сайт: <http://novosib.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-2885/2010

28 апреля 2010 года

Резолютивная часть решения объявлена 21.04.2010 года,
решение в полном объеме изготовлено 28.04.2010 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Печуриной Ю.А. при ведении протокола судебного заседания судьёй Печуриной Ю.А., рассмотрев исковое заявление товарищества собственников жилья «Ватутина, 7» (город Новосибирск) к обществу с ограниченной ответственностью «Служба заказчика по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинского района» (город Новосибирск) о понуждении передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом при участии в судебном заседании представителей: от истца: Бочкарева Д.Н. по доверенности от 03.12.2009 года, паспорт 5008 № 392819; Щелкин А.А. по доверенности от 23.12.2009 года, паспорт 5004 № 306396; от ответчика: не явился, извещен надлежащим образом,

у с т а н о в и л:

ТСЖ «Ватутина, 7» (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области к обществу с ограниченной ответственностью «Служба заказчика по ЖКХ Ленинского района» (далее – ответчик) с иском заявлением об устранении препятствий в осуществлении права управления жилыми домами, а именно: истец просит обязать ответчика передать истцу по акту приема-передачи в течение 10 дней пакет производственной документации жилого дома № 7 по ул. Ватутина в г. Новосибирске, по перечню:

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

- учетно-регистрационные документы, в том числе поквартирные карточки, карточки регистрации, информации о гражданах, имеющих льготы по оплате, а также проживающих на основании договоров социального найма;

- акты разграничения электросетей и энергопринимающего устройства, находящихся в собственности, во владении, на ином законном основании, эксплуатационной ответственности, составленной между предприятием (абонентом) и предприятиями электрических сетей закрытого акционерного общества «Региональные электрические сети», или станциями открытого акционерного общества «Новосибирскэнерго» или открытого акционерного общества «Новосибирскоблэнерго» и др.;

- однолинейную схему электроснабжения объектов абонента с указанием источников питания, уровней напряжения, параметров силовых трансформаторов тока и трансформаторов, линий электропередач, систем учета (тип и номера электросчетчиков, коэффициенты трансформаторов тока и трансформаторов напряжения), а также потребителей (субабонентов), подключенных к сетям потребителя (абонента);

- акт допуска в эксплуатацию электрических установок и электрических сетей, выданный МТУ Ростехнадзора по СФО.

Ответчик против удовлетворения исковых требований возразил, по основаниям, изложенным в отзыве.

Как установлено материалами дела, 16.04.2009 г. решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Ватутина, 7, проведенного в форме заочного голосования избран способ управления многоквартирными домами - Товарищество собственников жилья.

04.05.2009 г. ИФНС России по Ленинскому району г. Новосибирска зарегистрировано ТСЖ «Ватутина, 7».

15.05.2009 г. ТСЖ «Ватутина, 7» направило в адрес ответчика требование о передаче технической документации на многоквартирный дом по ул. Ватутина в г. Новосибирске.

26.05. 2009 года требование направлено повторно.

Оставление указанных требований без исполнения послужило основанием для обращения с настоящим иском в суд.

Изучив материалы дела, заслушав представителей сторон, оценив представленные доказательства в их совокупности, арбитражный суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению частично исходя из следующих обстоятельств.

Согласно пункту 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с пунктом 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран или изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено право на односторонний отказ от исполнения договора, если такой отказ допускается законом или соглашением сторон. В этом случае договор считается расторгнутым.

Возможность одностороннего отказа от исполнения договора на управление многоквартирным домом допускается законом (пунктом 3 статьи 161, пунктом 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации). Следовательно, договор на управление считается расторгнутым в одностороннем порядке при условии проведения общего собрания собственников помещений дома в установленном порядке.

Поскольку многоквартирным жилым домом может управлять только одна управляющая организация, избрание собственниками помещений в многоквартирном жилом доме новой управляющей организации с наделением ее всеми правами на основании решения общего собрания собственников помещений от 16.04.2009 года, не оспоренного в установленном порядке, влечет прекращение всех прав у управляющей организации, осуществлявшей функции управления ранее.

Таким образом, суд пришел к выводу о том, что истец не приступил к управлению домом, а управление многоквартирным домом № 7 по ул. Ватутина в г. Новосибирске осуществляет ООО «Служба заказчика по жилищно-коммунальному

хозяйству Ленинского района», исполняя свои обязательства, возникающие из заключенных договоров управления многоквартирным домом, необоснованно.

В соответствии с частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Из анализа указанной нормы права следует, что прекращение договорных отношений влечет обязанность предыдущей управляющей организации передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы выбранной управляющей организации.

В соответствии с пунктами 24 и 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

С учетом вышеуказанных правил правомерным является требование истца обязать ответчика представить 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, 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 (копию проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии).

Исходя из анализа положений статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, ответственные лица (управляющая организация, товарищество собственников

жилья, жилищный кооператив и др.) обязаны осуществлять хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом.

Следовательно, отсутствие указанных документов у ответчика не освобождает его от исполнения предусмотренной законом обязанности.

Требования истца о передаче поименованной выше документации основано на законе (статья 162 Жилищного кодекса Российской Федерации), направлено на пресечение действий, нарушающих права истца (статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации), а потому подлежит судебной защите (статья 11 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В связи с изложенным, суд считает заявленное требование о передаче поименованной документации подлежащим удовлетворению.

Требование об обязанности ответчика передать истцу учетно-регистрационные документы, акты разграничения электросетей и энергопринимающего устройства, однолинейную схему электроснабжения объектов абонента, акт допуска в эксплуатацию электрических установок и электрических сетей не основано на законе, поэтому удовлетворению не подлежит.

Истец просит взыскать расходы на услуги представителя в сумме 15 000 рублей.

В соответствии с ч. 2 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле в разумных пределах.

Учитывая, что истцом не представлено документов о том, что он фактически понес расходы на услуги представителя в указанной сумме, данное требование удовлетворению не подлежит, в виду недоказанности.

Расходы по оплате государственной пошлины подлежат взысканию с ответчика в соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в полном объеме.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л :

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Служба заказчика по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинского района» передать товариществу собственников жилья «Ватутина, 7» в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу путем подписания акта приема-передачи производственной документации жилого дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Ватутина, д. 7», а именно:

- технический паспорт;
- 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, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

- выписку из реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

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

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Служба заказчика по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинского района» в пользу товарищества собственников жилья «Ватутина, 7» 2000 рублей 00 копеек в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины по иску.

Резолютивная часть решения объявлена в заседании.

Выдать исполнительные листы после вступления решения в законную силу.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в течение месяца после принятия решения в Седьмой арбитражный апелляционный суд.

На решение может быть подана кассационная жалоба в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления настоящего решения в законную силу.

Судья

Ю.А. Печурина