



ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск
26 октября 2016 года

Дело № А45-16706/2016

Резолютивная часть решения объявлена 25 октября 2016 года.

Решение в полном объеме изготовлено 26 октября 2016 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Цыбиной А.В., при ведении протокола секретарём судебного заседания Мовсисян Я.А., рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «ЮГАН» (ОГРН 1065473075942), г. Новосибирск, к обществу с ограниченной ответственностью «Сибирский сервисный центр ЖКХ» (ОГРН 1055405221365), г. Новосибирск, об обязанности передать техническую документацию, при участии в заседании представителей истца: Квашнина И.М. – доверенность от 01.06.2016 № 1юр, паспорт, ответчика: не явился, извещён,

у с т а н о в и л:

общество с ограниченной ответственностью «ЮГАН» (далее – истец) обратилось с иском об обязанности общества с ограниченной ответственностью «Сибирский сервисный центр ЖКХ» (далее - ответчик) передать истцу техническую документацию на многоквартирный дом по ул. Шмидта, 6, и иные документы, связанные с управлением домом, по акту приема-передачи в течение трех дней с момента вступления в законную силу решения суда, а именно 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;

- оригиналы протоколов общего собрания собственников многоквартирного дома с бюллетенями голосований за весь период управления домом;
- инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома;
- 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;
- проектную документацию на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома;
- информацию о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях;
- лицевые счета по каждому помещению;
- план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;
- план благоустройства;
- проектно-сметную документацию и исполнительные чертежи на 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.;
- паспорта лифтового хозяйства;
- паспорта на каждую квартиру;
- паспорта на приборы учета, акты поверки приборов учета и сдачи в эксплуатацию;
- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;
- журналы заявок жителей;
- протоколы измерения сопротивления электросетей;
- протоколы измерения вентиляции;
- справку о готовности узлов учета;
- справку о выполнении технических условий;

- генеральный план с наружными сетями (отопление, ХВС, ГВС, канализация) - топоснова;

- поквартирные карточки и карточки регистрации (действующие и архив);
- технический паспорт на дом не старше 5 лет;
- акт разграничения балансовой принадлежности.

Также истцом заявлено исковое требование об обязании ответчика направить в течение трех дней с момента вступления в законную силу решения суда уведомление в орган жилищного надзора (Государственную жилищную инспекцию Новосибирской области) об исключении многоквартирного дома по ул. Шмидта, 6, из перечня многоквартирных домов, являющихся приложением к лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, а так же исключить вышеуказанный многоквартирный дом из перечня находящихся в управлении на официальных сайтах (<http://dom.gosuslugi.ru>), предназначенных для раскрытия информации управляющими организациями, направив соответствующие запросы.

Истец утверждает, что после передачи ему указанного выше жилого дома на обслуживание ответчик, осуществлявший обслуживание дома ранее, не исполнил нормативно установленной обязанности по надлежащей передаче документов на многоквартирный дом, вследствие чего истец, основываясь на нормах статей 1, 44 - 46, 161, 162, 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктов 18,19 Постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», просит суд удовлетворить его исковые требования, обязав ответчика передать подлежащую передаче документацию и осуществить действия по исключению многоквартирного дома из перечня многоквартирных домов, являющегося приложением к его лицензии, а также по исключению многоквартирного дома из перечня многоквартирных домов, находящихся в управлении ответчика, размещённого на официальном сайте.

Ответчик отзыв на исковое заявление не представил, надлежащим образом извещённый о месте и времени рассмотрения спора, в судебное заседание не явился. Дело рассмотрено согласно статьям 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие ответчика, надлежащим образом извещённого о месте и времени судебного заседания.

Исследовав материалы дела, заслушав доводы истца, суд пришёл к следующим выводам.

При рассмотрении спора суд исходит из того, что каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требо-

ваний и возражений (часть 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменён в любое время на основании его решения.

18.06.2016 состоялось общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме 6 по улице Шмидта в городе Новосибирске (протокол от 18.06.2016 № 1). Согласно протоколу от 18.06.2016 № 1 собственники выбрали в качестве управляющей организации истца.

04.07.2016 истец и собственники многоквартирного дома заключили договор управления № 22.

08.07.2016 истец направил ответчику претензию исх. № 84 с требованием о передаче документации на многоквартирный дом, которым ответчик поставлен в известность о проведённом собрании и ему предложено передать истцу техническую и иную документацию на многоквартирный дом. Претензия получена ответчиком 11.07.2016.

Согласно части 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.

Пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491) установлен перечень документации, подлежащей передаче при изменении способа управления многоквартирным домом.

Пункт 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливает, 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.

Ответчик доказательств осуществления действий по передаче истцу технической и иной документации суду не представил, вследствие чего исковое требование об обязанности ответчика совершить действия по передаче истцу технической и иной документации подлежит удовлетворению на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и предназначен для раскрытия информации организациями в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт для раскрытия информации).

Часть 2 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает, что в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение трёх рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения на официальном сайте для раскрытия информации, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

Как следует из подпункта д пункта 5 Приказа Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации», в ходе рассмотрения заявления и документов органом государственного жилищного надзора осуществляется проверка заявления и документов на предмет соблюдения следующих условий (в том числе) выполнение лицензиатом требования о размещении информации, указанной в заявлении, на официальном сайте для раскрытия информации в соответствии с частью 2 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 4 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, при выполнении требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению таким домом с даты, определяемой в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса, за исключением случая, указанного в части 7 настоящей статьи.

Таким образом, необходимым условием к осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом при изменении управляющей организации является исключение многоквартирного дома из реестра лицензии предыдущей управляющей организации и включении в реестр лицензии новой управляющей организации.

Так как ответчик доказательств совершения действий по исполнению требований статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации суду не представил, исковое требование об обязании ответчика направить в течение трёх дней с момента вступления в законную силу решения суда уведомления в орган жилищного надзора (Государственную жилищную инспекцию Новосибирской области) об исключении многоквартирного дома по ул. Шмидта, 6, из перечня многоквартирных домов, являющихся приложением к лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, а так же исключить вышеуказанный многоквартирный дом из перечня находящихся в управлении на официальных сайтах (<http://dom.gosuslugi.ru>), предназначенных для раскрытия информации управляющими организациями, направив соответствующие запросы, подлежит удовлетворению.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины суд отнёс на ответчика в соответствии со статьёй 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

обязать общество с ограниченной ответственностью «Сибирский сервисный центр ЖКХ» (ОГРН 1055405221365) передать обществу с ограниченной ответственностью «ЮГАН» (ОГРН 1065473075942) техническую документацию на многоквартирный дом по ул. Шмидта, 6, и иные документы, связанные с управлением домом, по акту приема-передачи в течение трех дней с момента вступления в законную силу решения суда, а именно 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;

- оригиналы протоколов общего собрания собственников многоквартирного дома с бюллетенями голосований за весь период управления домом;
- инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома;
- 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;
- проектную документацию на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома;
- информацию о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях;
- лицевые счета по каждому помещению;
- план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;
- план благоустройства;
- проектно-сметную документацию и исполнительные чертежи на 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.;
- паспорта лифтового хозяйства;
- паспорта на каждую квартиру;
- паспорта на приборы учета, акты поверки приборов учета и сдачи в эксплуатацию;
- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;
- журналы заявок жителей;
- протоколы измерения сопротивления электросетей;
- протоколы измерения вентиляции;
- справку о готовности узлов учета;

- справку о выполнении технических условий;
- генеральный план с наружными сетями (отопление, ХВС, ГВС, канализация) - топоснова;
- поквартирные карточки и карточки регистрации (действующие и архив);
- технический паспорт на дом не старше 5 лет;
- акт разграничения балансовой принадлежности.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Сибирский сервисный центр ЖКХ» (ОГРН 1055405221365) направить в течение трех дней с момента вступления в законную силу решения суда уведомление в орган жилищного надзора (Государственную жилищную инспекцию Новосибирской области) об исключении многоквартирного дома по ул. Шмидта, 6, из перечня многоквартирных домов, являющихся приложением к лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, а так же исключить вышеуказанный многоквартирный дом из перечня находящихся в управлении на официальных сайтах (<http://dom.gosuslugi.ru>), предназначенных для раскрытия информации управляющими организациями, направив соответствующие запросы.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Сибирский сервисный центр ЖКХ» (ОГРН 1055405221365) в пользу общества с ограниченной ответственностью «ЮГАН» (ОГРН 1065473075942) 12 000 рублей 00 копеек судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока с момента его принятия. Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в течение месяца со дня его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск).

Решение, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (г. Тюмень) в срок, не превышающий двух месяцев со дня его вступления в законную силу, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

А.В. Цыбина