



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
05 ноября 2015 года

Дело №А41-55710/15

Резолютивная часть решения объявлена 28 октября 2015 года
Полный текст решения изготовлен 05 ноября 2015 года.

Арбитражный суд Московской области в составе: судья Н.А.Панкратьева,
при ведении протокола судебного заседания Махмутова Е.Т.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску
ТСЖ "Оранжевая 5"
к ООО "ДЭЗ"
об обязанности предоставить документы
при участии в судебном заседании – явились, согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

ТСЖ "Оранжевая 5" обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском заявлением к ООО "Дирекция эксплуатации зданий" об обязанности передать документацию на дом по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Оранжевая, дом 5 техническую документацию по перечню согласно приложению к иску.

В судебном заседании представитель истца настаивал на удовлетворении заявленных требований по основаниям, изложенным в иске.

Представитель ответчика против удовлетворения заявленных требований возражал по основаниям, изложенным в отзыве.

В ходе судебного разбирательства суд установил следующее.

После сдачи жилого многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Оранжевая, дом 5, в эксплуатацию, техническое обслуживание и управление имуществом дома осуществляло ООО "ДЭЗ" на основании решения Администрации Красногорского муниципального района, что лицами, участвующими в деле не отрицается.

28.02.2013 было проведено заочное голосование собственников помещений указанного дома, по итогам которого было принято решение о создании ТСЖ и передаче управления домом ТСЖ (протокол от 28.02.2013 № 3).

15.03.2013 на общем собрании собственников помещений дома путем очного голосования был принят Устав ТСЖ "Оранжевая 5" (протокол № 4).

14.05.2013 ТСЖ "Оранжевая 5" было зарегистрировано в качестве юридического лица, о чем внесена соответствующая запись в ЕГРЮЛ.

24.09.2014 было проведено собрание собственников помещений указанного дома, на котором вновь был избран способ управления домом ТСЖ и принято решение о рас-

торжении договора с обслуживающей компанией ООО "ДЭЗ" (протокол от 24.09.2014 № 5).

На основании указанных решений истец неоднократно обращался к ответчику письмами с требованием передать техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Оранжевая, дом 5, и иные связанные с управлением таким домом документы.

В частности, перечень таких документов приведен в письме товарищества собственников жилья "Оранжевая 5", полученном обществом с ограниченной ответственностью "Дирекция эксплуатации зданий" 17.04.2014 вх. № 250.

На данное требование ответчик ответил отказом, ссылаясь на недоказанность соблюдения истцом процедуры выбора способа управления.

Учитывая изложенное, истец обратился в суд с рассматриваемым иском.

Суд, изучив материалы дела, заслушав представителей сторон, считает заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению в силу следующего.

В соответствии с пунктом 2 статьи 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Согласно 2.2. указанной статьи при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При этом 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 (п. 3).

В свою очередь, согласно пункту 9 статьи 161 ЖК РФ, многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Таким образом, договор с прежней управляющей организацией действует до тех пор, пока собственники помещений

не изберут новый способ управления и другую управляющую организацию (даты изменения способа управления домом).

В соответствии с пунктом 10 статьи 162 ЖК РФ, 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. Техническая документация принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме. Управляющие организации лишь хранят ее, вносят изменения и безвозмездно передают своим преемникам (вновь выбранным управляющим организациям). Поскольку ЖК РФ не устанавливает иное, имеющаяся в наличии техническая документация должна быть передана управляющей организации безвозмездно.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее по тексту - Правила № 491), пунктами 3.5 и 4.17 СНиП 3.01.04-87 и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее по тексту - Правила № 170).

Документы, включаемые в состав технической документации на многоквартирный дом, должны храниться у эксплуатирующей организации и, следовательно, техническая документация, является принадлежностью объекта недвижимости, в частности, жилого дома, расположенного по вышеуказанному адресу, и в случае поступления объекта в новую управляющую организацию подлежит передаче непосредственно этой управляющей организации (статья 135 ГК РФ).

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 8 данной статьи предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Системное толкование норм гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования.

Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно частями 8.1 и 8.2 статьи 162 ЖК РФ, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

В силу части 8.1 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

В соответствии с частью 8.2 этой же статьи собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в много-

квартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

Исходя из правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 15.07.2010 № 1027/10, применительно к части 8.2 статьи 162 ЖК РФ, названная норма имеет отношение к спорам, которые связаны с ее применением при разрешении судом вопроса о прекращении договора на управление многоквартирным домом в рамках одного из ранее выбранных способов управления.

Следовательно, изменение способа управления (выбор нового способа управления) уже является основанием для прекращения договора управления с прежней управляющей компанией.

Судом установлено и не оспаривается представителями сторон, что решения общего собрания собственников многоквартирного дома о выборе способа управления и расторжении договора управления с ответчиком в судебном порядке ни участниками настоящего спора, ни собственниками помещений указанного многоквартирного дома, не обжаловалось, недействительными признаны не были.

Учитывая изложенное, суд отклоняет довод ответчика о том, что истец не доказал правомочность принятых решений о выборе способа управления многоквартирным жилым домом, что, по мнению ответчика, свидетельствует об отсутствии у ответчика обязанности по передаче документации на дом.

Кроме того, в судебном заседании суду были представлены подлинные документы, свидетельствующие о выборе способа управления (бюллетени голосования, протоколы 2013, 2014 г.г.).

Также суд отклоняет доводы ответчика о недоказанности истцом легитимности принятия решения по созданию ТСЖ, как основанные на домыслах. При этом ответчиком не учтено, что государственная регистрация ТСЖ при создании произведена в установленном законом порядке.

Таким образом, собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Оранжерейная, дом 5 в установленном порядке на общем собрании приняли решение о способе управления многоквартирным домом - управление товариществом собственников жилья - ТСЖ "Оранжерейная 5".

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (пункт 27 Правил № 491). Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

При указанных обстоятельствах, суд, оценив представленные в материалы настоящего дела документальные доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ, находит требование ТСЖ "Оранжерейная 5" об обязанности ответчика передать техническую документацию и иные документы, необходимые для управления многоквартирными домами документами по многоквартирному дому, правомерным и подлежащим удовлетворению.

Истцом также заявлено требование о взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя в размере 45000 руб.

В соответствии со статьей 106 АПК РФ к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

В доказательство понесенных судебных расходов заявителем представлен ордер от 27.07.2015 № 62, выданный адвокату на основании соглашения.

Исследовав представленные документы и доказательства, оценив в соответствии со ст. 71 АПК РФ, суд приходит к выводу, что требование о взыскании судебных расходов удовлетворению не подлежит по следующим основаниям.

Факт понесения и размер судебных расходов должен быть доказан лицом, участвующим в деле.

Между тем, истцом (заявителем) не представлены доказательства фактического понесения судебных расходов в заявленном размере.

Иных доказательств оказания услуг на возмездной основе в связи с рассмотрением настоящего дела (в том числе, соглашение, на условиях которого оказывались услуги, доказательства оплаты оказанных услуг) и, соответственно, понесения истцом судебных расходов на оплату услуг представителя, заявителем не представлено.

В силу ст. 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовержения ими процессуальных действий (п. 2 ст. 9 АПК РФ).

При таких обстоятельствах у суда отсутствуют основания для вывода о понесении истцом заявленных к взысканию судебных расходов.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что заявленное требование о взыскании судебных расходов не обоснованно, не подтверждено документально и, соответственно, не подлежит удовлетворению.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которого принят судебный акт, взыскивается арбитражным судом со стороны.

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

Р Е Ш И Л :

1. Заявленные требования удовлетворить частично.
2. Обязать общество с ограниченной ответственностью «Дирекция эксплуатации зданий» передать товариществу собственников жилья "Оранжерейная 5" техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Оранжерейная, дом 5, и иные связанные с управлением таким домом документы, в том числе документы, поименованные в письме товарищества собственников жилья "Оранжерейная 5", полученном обществом с ограниченной ответственностью "Дирекция эксплуатации зданий" 17.04.2014 вх. № 250.
3. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Дирекция эксплуатации зданий» в пользу товарищества собственников жилья "Оранжерейная 5" расходы по оплате государственной пошлины в размере 6000 руб.
4. В удовлетворении требований ТСЖ "Оранжерейная 5" о взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня его принятия.

Судья

Н.А.Панкратьева