



АРБИТРАЖНЫЙ СУД АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ  
ул. Логинова, д. 17, г. Архангельск, 163000, тел. (8182) 420-980, факс (8182) 201-050  
E-mail: [info@arhangelsk.arbitr.ru](mailto:info@arhangelsk.arbitr.ru), <http://arhangelsk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ**

15 апреля 2014 года

г. Архангельск

Дело № А05-647/2014

Резолютивная часть решения объявлена 08 апреля 2014 года

Решение в полном объеме изготовлено 15 апреля 2014 года

Арбитражный суд Архангельской области в составе судьи Шашкова А.Х.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Панфиловой Н.С.

рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью "Жилремсервис" (ОГРН 1122918000150; место нахождения: 164200, Архангельская область, г.Няндомы, ул.Строителей, дом 20-а, помещение 19)

к ответчику - обществу с ограниченной ответственностью "Инженерный центр СКАДА-Няндомы" (ОГРН 1092918000229; место нахождения: 164200, Архангельская область, г.Няндомы, ул.60 лет Октября, дом 15, пом.56, 58)

об обязанности прекратить препятствия в управлении многоквартирным домом,

в заседании участвовали представители:

от истца – Вурдова Е.Н. (доверенность от 25.11.2013),

от ответчика – Лубицкене В.С. (доверенность от 07.04.2014),

установил:

общество с ограниченной ответственностью "Жилремсервис" (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Архангельской области с требованием обязать общество с ограниченной ответственностью "Инженерный центр СКАДА-Няндомы" (далее - ответчик) прекратить чинить препятствия в управлении многоквартирным домом № 10 по ул. Фадеева г. Няндомы Архангельской области, а именно в течение 30 календарных дней с момента вступления в силу решения арбитражного суда:

1. прекратить оказание услуг по управлению домом,
2. прекратить выставление счетов и сбор денежных средств за оказание услуг по управлению домом,
3. передать представителю ООО «Жилремсервис» ключи от подвальных, технических и подсобных помещений,

4. передать представителю ООО «Жилремсервис» техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением указанным домом документы, согласно перечню, установленному пунктами 24, 26 Постановления Правительства РФ №491 от 13.08.2006 года и пунктом 1.5 Постановления Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 года:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы (акты) о приемке результатов работ;
- паспорта на многоквартирный дом и земельный участок;
- поквартирные карточки (форма 10), карточки регистрации (форма 9);
- ключи от подвальных, технических и подсобных помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Архангельская область, г. Няндомы, ул. Фадеева, дом 10.

Истец в судебном заседании уточнил иски требования в порядке ст. 49 АПК РФ и заявил, что он просит обязать ответчика предоставить техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Няндомы, ул. Фадеева, д. 10, а именно:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы (акты) о приемке результатов работ;
- технический паспорт с экспликацией и поэтажными планами на многоквартирный дом;
- кадастровый паспорт на многоквартирный дом и кадастровый паспорт на земельный участок;
- акты осмотра;
- журналы регистрации заявок;
- карточки учета регистрации граждан.

Уточнение исковых требований принято судом.

Ответчик с требованиями истца не согласился по доводам, изложенным в отзыве.

Заслушав представителей сторон, изучив материалы дела, суд считает, что иск подлежит удовлетворению.

Как видно из материалов дела, 26 декабря 2013 года проведено общее собрание собственников многоквартирного дома № 10 по улице Фадеева, г. Няндомы Архангельской области о выборе управляющей организации, на котором было принято решение провести заочное голосование.

Уведомление о проведении собрания было вручено под подпись в ООО «ИЦ «Скада-Няндомы» 17 декабря 2013 года. По результатам голосования собственниками приняты решения:

1. Расторжение договора управления с ООО ИЦ «Скада-Няндомы» с 31 декабря 2013 года. Голосовали «ЗА» - 63,98%
2. Выбор способа управления и заключение договора с ООО «Жилремсервис» с 01 января 2014 года. Голосовали «ЗА» - 63,98%

3. Утверждение условий (текста) договора управления МКД. Заключение договора управления МКД сроком на один год с 01.01.2014г. по 31.12.2014г. Голосовали «ЗА» - 66,48%

4. Утвердить тариф на содержание и ремонт МКД ООО «Жилремсервис» в размере 17-00руб. Голосовали «ЗА» - 63,98%

Решение общего собрания собственников многоквартирного дома, оформленное протоколом от 29 декабря 2013 года, в установленном законом порядке не оспорено и недействительным не признано. Истец дважды 31.12.2013 и 22.01.2014 обращался к ответчику с требованием передать техническую документацию на многоквартирный дом.

Поскольку документация не была предоставлена, истец обратился с иском в арбитражный суд.

При вынесении настоящего решения суд учитывает следующее.

Согласно части третьей статьи 161 Жилищного кодекса 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.

В соответствии с частью девятой статьи 161 Жилищного кодекса многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно пункту 10 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления обязана передать вновь выбранной управляющей организации или ТСЖ техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы.

Согласно пункту 8.2. статьи 162 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Суд считает, что к сложившимся правоотношениям применима ст. 162 ЖК РФ, поскольку истец просит истребовать документацию, необходимую для управления многоквартирным домом.

Изучив представленные истцом документы, суд пришел к выводу, что истец вправе требовать передачи технической документации, так как в соответствии с протоколом от 26.12.2013 общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме именно он является управляющей организацией, осуществляющей управление домом.

Решения собрания ответчиком либо иными лицами не оспорены и являются действующими.

При указанных обстоятельствах требования истца как управляющей организации о передаче документации суд считает правомерными.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктом 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года N 491.

Так, пункт 24 указанных Правил предусматривает, что сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

- а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- б) документы (акты) о приемке результатов работ;
- в) 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.

В соответствии с пунктом 26 Правил в состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

- а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
- б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;
- в) 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);
- г) 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);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Кроме того, пункт 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) 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".

Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Следовательно, в случае предъявления требования о передаче технической документации должник (предшествующая управляющая организация) обязан передать ее кредитору (вновь избранной управляющей организации), а при ее отсутствии восстановить за свой счет и передать кредитору.

В соответствии с п. 1.5.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170) в состав технической документации длительного хранения входит:

- 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 для сведения);
- паспорта котельного хозяйства, котловые книги;
- паспорта лифтового хозяйства;
- паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок.

Согласно пункту 1.5.3 указанного Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. N 170 технической документацией, заменяемой в связи с истечением срока ее действия являются:

- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;
- акты технических осмотров;
- журналы заявок жителей;
- протоколы измерения сопротивления электросетей;
- протоколы измерения вентиляции.

Пунктом 19 постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами") установлено, что организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом.

Подпунктом «б» пункта 4 этого Постановления предусмотрено, что сбор, обновление и хранение информации 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 с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

В соответствии с пунктом 17 Административного регламента предоставления Федеральной миграционной службой государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденного Приказом ФМС России от 11.09.2012 N 288, уполномоченные лица товарищества собственников жилья либо управляющей организации, ответственные за регистрацию обязаны осуществлять ведение карточек регистрации по форме N 9 (приложение N 13 к Регламенту), поквартирных карточек по форме N 10 (приложение N 7 к Регламенту) в порядке, предусмотренном названным Административным регламентом.

В Перечне должностных лиц, ответственных за регистрацию, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации N 713 от 17.07.1995 (в редакции от 28.03.2008), к лицам ответственным за регистрацию отнесены собственники, самостоятельно осуществляющие управление своими помещениями, или уполномоченные лица товарищества собственников жилья либо управляющей организации, ответственные за регистрацию в жилых помещениях частного жилищного фонда; уполномоченные лица органов управления жилищными и жилищно-строительными кооперативами, ответственные за регистрацию в жилых помещениях, находящихся в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

Согласно пунктам 82, 84 Административного регламента регистрация граждан по месту жительства состоит, в числе прочего, из оформления должностными лицами, ответственными за регистрацию, на основании заявления гражданина о регистрации по месту жительства и представленных документов карточек регистрации по форме N 9 (карточка регистрации), поквартирных карточек по форме N 10. На должностных лиц, ответственных за регистрацию, возложена обязанность по хранению этих карточек.

Управляющая компания, утратив полномочия по управлению многоквартирным домом и, как следствие, функции должностного лица,

ответственного за регистрацию граждан по упомянутому дому, обязана с переходом этих обязанностей к новой управляющей компании передать по ее требованию все документы по ведению регистрационного учета для последующего исполнения им возложенных на нее законом функций.

Нахождение у лица, не имеющего права хранить документы регистрационного учета, которые содержат сведения о собственниках помещений многоквартирного дома, в том числе их персональные данные (фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, семейное и иное социальное положение и т.д.), создает возможность их распространения без согласия субъекта персональных данных или наличия иного законного основания.

Данная правовая позиция изложена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 года N 1089/11.

Таким образом, обязанность ответчика, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением указанными домами, документы вновь выбранному собственниками помещений в многоквартирных домах возникает из закона и вызвана необходимостью осуществления деятельности по обслуживанию многоквартирных домов.

Следовательно, у суда отсутствуют основания для отказа в удовлетворении требований истца обязать ответчика передать техническую документацию.

Данный вывод соответствует правовой позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в Постановлении N 17074/09 от 30.03.2010.

Жилищное законодательство и нормативные акты, регулирующие техническую эксплуатацию жилого фонда, не устанавливают последствий неисполнения обязанности по передаче технической документации. Поэтому в данном случае подлежат применению общие правила ответственности за нарушение обязательств (глава 25 Гражданского кодекса).

В соответствии со статьей 397 Гражданского кодекса в случае неисполнения должником обязательства передать вещь 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 Гражданского кодекса определено, что в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору. Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков.

Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами и не следует из существа обязательства, выбор способа защиты нарушенного права осуществляется кредитором своей волей и в своем интересе (пункт 2 статьи 1 Гражданского кодекса).

При таких обстоятельствах суд удовлетворяет иски с учетом заявленного истцом уточнения.

На основании требований статьи 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд устанавливает срок для совершения ответчиком действий, необходимых для исполнения настоящего решения в 30 календарных дней со дня его вступления в законную силу.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы истца по государственной пошлине по результатам рассмотрения заявленного требования относятся на ответчика.

Руководствуясь статьями 106, 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Архангельской области

### **Р Е Ш И Л :**

Обязать общество с ограниченной ответственностью "Инженерный центр СКАДА-Няндомы" (ОГРН 1092918000229; место нахождения: Россия 164200, г.Няндомы, Архангельская область, ул.60 лет Октября, дом 15, пом.56, 58) передать обществу с ограниченной ответственностью "Жилремсервис" (ОГРН 1122918000150; место нахождения: Россия 164200, г.Няндомы, Архангельская область, ул.Строителей, дом 20-а, помещение 19) в течение 30 календарных дней со дня вступления в законную силу настоящего решения техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Няндомы, ул. Фадеева, д. 10, а именно:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы (акты) о приемке результатов работ;
- технический паспорт с экспликацией и поэтажными планами на многоквартирный дом;
- кадастровый паспорт на многоквартирный дом и кадастровый паспорт на земельный участок;
- акты осмотра;
- журналы регистрации заявок;
- карточки учета регистрации граждан.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Инженерный центр СКАДА-Няндомы" (ОГРН 1092918000229; место нахождения: Россия 164200, г.Няндомы, Архангельская область, ул.60 лет Октября, дом 15, пом.56, 58) в пользу общества с ограниченной ответственностью "Жилремсервис" (ОГРН 1122918000150; место нахождения: Россия 164200, г.Няндомы, Архангельская область, ул.Строителей, дом 20-а, помещение 19) 4 000 руб. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

Настоящее решение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Архангельской области в срок, не превышающий одного месяца со дня его принятия.

Судья

А.Х. Шашков