



14020009921911

900001161_27327322

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело №А40-317163/19-41-2503****Резолютивная часть решения объявлена 03.12.2020****Решение в полном объеме изготовлено 10.12.2020**

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Березовой О.А., рассмотрев в судебном заседании суда первой инстанции, проведенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал судебных заседаний 4010, - при ведении протокола секретарем Черепковой Е.С., при участии представителей истца Власовой О.И. по доверенности от 21.11.2019 и ответчика Горбунова Ю.В. по доверенности от 21.07.2020 № 157, дело по иску ТСН «Ника» (ОГРН 1195081034818) к ООО «УК Сервис 24» (ОГРН 1107746654058) об обязанности передать техническую документацию, **установил:**

Истец просит суд обязать ответчика в течение 3-х месяцев с даты вступления в законную силу решения суда передать истцу, а в случае отсутствия – изготовить и передать истцу техническую документацию и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом по адресу: Московская обл., Одинцовский район, с. Ромашково, ул. Никольская, д. 2, корп. 3, - а именно:

- 1) технический паспорт многоквартирного дома (удостоверенный уполномоченным органом);
- 2) электронный паспорт многоквартирного дома;
- 3) санитарный паспорт придомовой территории;
- 4) паспорт индивидуального теплового пункта (ИТП);
- 5) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома;
- 6) энергетический паспорт многоквартирного дома;
- 7) паспорт фасада многоквартирного дома;
- 8) проектно-сметную документацию на многоквартирный дом;

- 9) исполнительные чертежи контуров заземления многоквартирного дома;
- 10) документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- 11) акт ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, результаты инженерных изысканий, акты освидетельствования работ, конструкций, систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома;
- 12) акты технических осмотров, проверки (испытания) состояния инженерных коммуникаций, коллективных (общедомовых) приборов учета, общих (квартирных) приборов учета, индивидуальных приборов учета 5, механического оборудования, электрического оборудования, санитарно-технического оборудования, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества), иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования;
- 13) копию кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
- 14) выписку из Единого государственного реестра прав, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекта недвижимости, являющиеся общим имуществом;
- 15) копию градостроительного плана земельного участка, заверенную уполномоченным органом местного самоуправления;
- 16) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений;
- 17) протокол измерения шума и вибрации 6 разрешение на присоединение мощности в сети ресурсоснабжающей организации;
- 18) акты разграничения эксплуатационной ответственности коммунальных сетей электроснабжения, горячего водоснабжения и теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;
- 19) акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) и индивидуальных (квартирных) приборов учета;
- 20) паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование;

21) письменные заявления и журналы заявок жителей, жалобы и предложения по вопросам качества содержания общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг;

22) копии предписаний контролирующих и надзорных органов;

23) протоколы измерения сопротивления электропроводки.

Кроме того, истец просит суд на случай неисполнения ответчиком судебного акта в установленный судом срок присудить судебную неустойку в размере 3 000 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда, начиная со дня вынесения решения суда по данному делу по день исполнения решения суда.

В обоснование иска истец сослался на то, что ответчик являлся управляющей организацией в отношении многоквартирного дома по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с. Ромашково, ул. Никольская, д. 2, корп. 3; в соответствии с 3. ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений указанного многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников, оформленного протоколом от 05.04.2019 № 1, изменили способ управления многоквартирным домом с управления управляющей организацией на управление товариществом собственников недвижимости, после государственной регистрации последнего на основании ч. 8.1 ст. 162 Кодекса в адрес ответчика направлено письмо от 27.05.2019 № 3, в котором истец отказался от договора управления, заключенного с ответчиком, и потребовал передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом.

В соответствии с ч. 10 ст. 162 Кодекса ответчик в течение 3-х рабочих дней обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

В нарушение ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации документация истцу не передана.

Ответчик против иска возразил, сослался на то, что является управляющей организацией многоквартирным домом на основании протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 09.10.2015 № 104/2/2015, лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 23.04.2015 № 050000303; договор управления многоквартирным домом действует, поскольку истцом нарушен установленный законом порядок его расторжения; у ответчика имеется только часть испрашиваемой истцом документации на многоквартирный дом, при этом часть документов, указанных истцом в исковом заявлении, отсутствуют в принципе, поскольку предписания контролирующих и надзорных органов ответчик за период управления многоквартирным домом не получал (обратное истцом не доказано), доказательства того, что в отношении многоквартирного дома либо земельного участка, на котором он находится, установлен сервитут либо иные обременения, истец не представил.

Исследовав письменные доказательства, представленные истцом и ответчиком, заслушав объяснения их представителей, суд установил, что на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного конкурсной комиссией, созданной постановлением администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области от 20.04.2015 № 164 (протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 09.10.2015 № 104/2/2015), и договора управления многоквартирным домом от 15.09.2016 ответчик является управляющей организацией в отношении многоквартирного дома по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с. Ромашково, ул. Никольская, д. 2, корп. 3.

Из представленного суду протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 05.04.2019 № 1 следует, что собственниками принято решение о создании товарищества собственников недвижимости, изменении способа управления многоквартирным домом на управление товариществом собственников недвижимости и о расторжении договора управления, заключенного с ответчиком, с 01.05.2019.

На основании указанного протокола 28.05.2019 ответчику передано письмо от 27.05.2019 № 3, в котором истец уведомил ответчика о создании товарищества

собственников недвижимости и о расторжении заключенного с ответчиком договора управления с 21.05.2019 (дата государственной регистрации ТСН «Ника») и потребовал в течение 30-ти дней передать на баланс многоквартирный дом и техническую документацию, поименованную в письме.

Исковые требования истца основаны на ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, п. 19-22 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, п. 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В соответствии с ч. 2 ст. 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, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с ч. 3 ст. 161 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.

Вместе с тем обязанность управляющей организации передать товариществу собственников недвижимости техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы в силу прямого указания закона возникает не с момента принятия собственниками помещений многоквартирного дома на их общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом, а с момента прекращения договора управления многоквартирным домом.

Так, ч. 10 ст. 162 Кодекса устанавливает, что управляющая организация в течение трех рабочих дней **со дня прекращения договора управления многоквартирным домом** обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы,

ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Следовательно, в рамках данного дела суду необходимо установить, прекратился ли 21.05.2019 заключенный с ответчиком договор управления многоквартирным домом от 15.09.2016.

Согласно ч. 8 ст. 162 Кодекса изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Гражданским законодательством допускается расторжение договора посредством одностороннего отказа от договора (исполнения договора) одной из сторон договора. Так, в соответствии со ст. 450.1 Кодекса **предоставленное Кодексом, другими законами**, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором. В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

Собственникам помещений многоквартирного дома право отказаться от договора управления многоквартирным домом, заключенного с управляющей организацией, предоставлено не ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а ч. 8.1 и 8.2 ст. 162 Кодекса

Так, в соответствии с ч. 8.1 ст. 162 Кодекса собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам

открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 и 13 ст. 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 .

Согласно ч. 8.2 ст. 162 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.

Таким образом, собственники помещений многоквартирного дома вправе в любое время отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного с управляющей организацией, только в случае, предусмотренном ч. 8.2 ст. 162 Кодекса, а именно в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

Что касается договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 и 13 ст. 161 Кодекса, то в силу ч. 8.1 ст. 162 Кодекса собственники вправе отказаться от исполнения такого договора не в любое время, а только **по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора** при условии, что до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления .

Судом установлено, что собственники помещений многоквартирного дома по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с. Ромашково, ул. Никольская, д. 2, корп. 3, - на общем собрании 05.04.2019 приняли решение об изменении способа управления многоквартирным домом с управления управляющей организацией на управление товариществом собственников недвижимости, что с учетом ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации соответствует закону.

Вместе с тем судом установлено, что в письме от 27.05.2019 № 3 истец отказался от договора (исполнения договора) с 21.05.2019, то есть до истечения каждого последующего года со дня заключения ответчиком договора управления многоквартирным домом от 15.09.2016: каждый последующий год истекал 15.09.2017 (первый год), 15.09.2018 (второй год), 15.09.2019 (третий год), а с учетом п. 9.1

договора, согласно которому договор заключен на 3 года, первый последующий год истекал 15.09.2020.

Поскольку решение об изменении способа управления многоквартирным домом принято 05.04.2019, истец не мог отказаться от указанного договора (исполнения договора) ранее чем 15.09.2019, а с учетом п. 9.1 договора – ранее чем 15.09.2020.

Кроме того, суд принимает во внимание, что в письме от 27.05.2019 № 3 истец лишь уведомил ответчика о своем создании и государственной регистрации и потребовал передать техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы. Сведения о том, что собственники помещений многоквартирного дома на своем общем собрании приняли решение об изменении способа управления многоквартирным домом с управления управляющей организации на управление товариществом собственников недвижимости, в письме отсутствуют, протокол от 05.04.2019 № 1 к письму не прилагался.

При этом ч. 7.1 ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает заключение товариществом собственников недвижимости договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, в связи с чем само по себе создание и государственная регистрация товарищества собственников недвижимости не являются сами по себе основанием изменения способа управления многоквартирным домом.

При указанных обстоятельствах суд считает, что договор управления многоквартирным домом от 15.09.2016, заключенный с ответчиком, не прекратил свое действие 21.05.2019, как указано в письме истца от 27.05.2019 № 3, а у ответчика не возникла обязанность по передаче истцу технической документации и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов ни в течение 3-х дней, ни в течение 30-ти дней с указанной даты.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 450.1 ГК Российской Федерации, ч. 8.1 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. 110-112, 167-170 АПК Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

в иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

О.А. Березова