



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

11.02.2021

Дело № А41-9408/2020

Резолютивная часть постановления объявлена 04 февраля 2021 года

Постановление в полном объеме изготовлено 11 февраля 2021 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Дзюбы Д.И.,

судей Нечаева С.В., Стрельникова А.И.,

при участии в заседании:

от истца: не явка

от ответчика: Батулин А.Р. по дов. №3 от 11.01.2021

от третьих лиц: не явка,

рассмотрев 04 февраля 2021 года в судебном заседании кассационную жалобу

ООО «УК «Битцевские Холмы»

на решение от 24.07.2020

Арбитражного суда Московской области,

на постановление от 26.10.2020

Десятого арбитражного апелляционного суда,

в деле по иску ТСН «Холмы»

к ООО «УК «Битцевские Холмы»

третьи лица: Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», ООО «УК «Радуга»,

об обязанности передать техническую документацию и освободить помещения,

УСТАНОВИЛ: товарищество собственников недвижимости «Холмы» (далее – ТСН «Холмы», истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Битцевские Холмы» (далее – ООО «УК «Битцевские Холмы», ответчик) об обязанности в срок не более одного календарного месяца с момента вступления решения в законную силу передать следующую техническую документацию, связанную с управлением многоквартирных домов (далее – МКД), расположенных по адресам: Московская обл., г. Видное, ул. Олимпийская, дом 1 корпус 1 и корпус 2, а именно:

- копии кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

- выписку и реестр, содержащие сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

- заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию градостроительного плана земельного участка по установленной форме;

- документы, в которых указывается содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложениями 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 (заверенную копию проектной документации) на многоквартирные дома;

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества многоквартирных домов;

- документы (акты) о приемке результатов работ/оказанных услуг за весь период управления;

- 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, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

- акты разграничения балансовой принадлежности сетей отопления и горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения;

- инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства;

- план земельных участков, на которых расположены МКД и прилегающая к нему территория, в масштабе 1:1000 и 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;

- проектно-сметную документацию и исполнительные чертежи на дом;

- акты приемки жилого дома от строительных организаций;

- акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;

- схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, теплоснабжения, электроснабжения и др.;

- паспорта котельного хозяйства, котловые книги;

- паспорта лифтового хозяйства;

- паспорта на жилой дом, квартиры и земельный участок;

- исполнительные чертежи контуров заземления;

- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;

- акты технических осмотров;

- журналы заявок жителей;
- протоколы измерения сопротивления электросетей;
- протоколы измерения вентиляции;
- учетно-регистрационную документацию на граждан, проживающих в многоквартирных домах;
- на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных ресурсов, сведения о показаниях этих приборов на момент передачи, и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней поверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;
- протоколы общих собраний с бюллетенями.

Также истец заявил требование об обязанности ООО «УК «Битцевские Холмы» в случае отсутствия каких-либо истребуемых документов, восстановить их за свой счет и передать ТСН «Холмы» в срок не более одного календарного месяца с момента вступления решения в законную силу.

При этом на случай не исполнения ООО «УК «Битцевские Холмы» судебного акта по истечении одного календарного месяца с момента вступления решения в законную силу истец заявил требование о взыскании с ООО «УК «Битцевские Холмы» в пользу ТСН «Холмы» неустойки в размере 100 000 руб. за каждый месяц неисполнения судебного акта по истечению установленного в судебном акте срока для его исполнения.

Кроме того, истец просил суд обязать ответчика в срок не более 1 (одного) календарного месяца с момента вступления решения в законную силу освободить нежилые помещения, находящиеся в границах технического подполья и на первых этажах многоквартирных домов, расположенных по адресу: Московская область, г. Видное, ул. Олимпийская дом 1 корпус 1 и корпус 2, в частности: помещения диспетчерской и кассы, расположенные в корпусе №1

указанного МКД, а также все нежилые помещения, расположенные в корпусе №1 и корпусе №2 указанных МКД, занимаемые ООО «УК «Битцевские холмы».

К участию в деле, в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – ГУ МО «ГЖИ МО»), общество с ограниченной ответственностью «УК «Радуга» (далее – ООО «УК «Радуга»).

Решением Арбитражного суда Московской области от 24.07.2020, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2020, исковое требование о предоставлении документации удовлетворено. Суд также взыскал с ООО «УК «Битцевские Холмы» в пользу ТСН «Холмы» неустойку в размере 2 000 руб. за каждый день неисполнения по дату фактического исполнения судебного акта в случае неисполнения решения суда и обязал ООО «УК «Битцевские Холмы» в срок не более 1 (одного) календарного месяца с момента вступления решения в законную силу освободить нежилые помещения, находящиеся в границах технического подполья и на первых этажах многоквартирных домов, расположенных по адресу: Московская область, г. Видное, ул. Олимпийская дом 1 корпус 1 и корпус 2, в частности: помещения диспетчерской и кассы, расположенные в корпусе №1 указанного МКД, а также все нежилые помещения, расположенные в корпусе №1 и корпусе №2 указанных МКД, занимаемые ООО «УК «Битцевские холмы». В остальной части иска отказано.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, ООО «УК «Битцевские Холмы» обратилось в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Заявитель жалобы ссылается на неправильное применение судами норм материального и процессуального права, несоответствие выводов судов фактическим

обстоятельствам дела, а также на неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель ответчика поддержал доводы и требования кассационной жалобы.

В судебное заседание суда кассационной инстанции истец и третьи лица не явились, заявлений об участии в онлайн-заседании с использованием системы веб-конференции информационной системы «Картотека арбитражных дел» (онлайн-заседания) не направляли, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом, информация о процессе своевременно размещена в Картотеке арбитражных дел в сети Интернет, в связи с чем дело рассмотрено в их отсутствие в соответствии с частью 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав представителя ответчика, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами норм материального права и соблюдение норм процессуального права при принятии судебных актов, а также соответствие выводов судов установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для изменения или отмены обжалуемых судебных актов в связи со следующим.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская обл., г. Видное, ул. Олимпийская, д. 1, к. 1, к. 2, выразили свое волеизъявление на выбор способа управления многоквартирным домом – управление ТСН «Холмы», что подтверждается протоколом общего собрания № 1 от 26.12.2015.

Для осуществления управления многоквартирным домом, в том числе по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на основании решения правления ТСН, оформленного протоколом № 4П от 16.05.2016, между ТСН «Холмы» (товариществом) и ООО «УК «Битцевские Холмы» (управляющей организацией) были заключены договоры управления

многоквартирными домами № 1У/16 от 17.05.2016, № 2У/16 от 17.05.2016, по условиям которых управляющая организация обязалась оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом требований санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства Российской Федерации.

Согласно пунктам 10.1, 10.2 договоров они заключены на три года. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договоров по окончании срока их действия договоры считаются продленными на тот же срок и на тех же условиях/или иных по п. 3.2.5 договоров.

Решением правления ТСН, оформленным протоколом № 1-19 от 11.03.2019, в связи с ненадлежащим исполнением управляющей организацией условий договоров принято решение об отказе от продления вышеназванных договоров.

ТСН «Холмы» письмом от 15.03.2019 № 2-32п известило ООО «УК «Битцевские Холмы» об отказе от продления договоров по окончании срока их действия и просило сформировать опись технической документации и передать ее ТСН «Холмы».

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 05.03.2020 по делу № А41-94325/2019 было отказано в удовлетворении иска ООО «УК «Битцевские Холмы» к ТСН «Холмы» о признании недействительным отказа ТСН «Холмы» от пролонгации договоров управления многоквартирными домами № 1У/16 от 17.05.2016, № 2У/16 от 17.05.2016 и о признании указанных договоров действующими.

При этом, судом по указанному делу установлено, что отказ ТСН «Холмы», изложенный в письме от 15.03.2019 № 2-32п, от пролонгации договоров управления многоквартирными домами № 1У/16 от 17.05.2016, № 2У/16 от 17.05.2016 не противоречит действующему законодательству и является правомерным.

17.05.2019 состоялось собрание Правления ТСН «Холмы», на котором принято решение, оформленное протоколом от 17.05.2019 № 2-19, утвердить договор управления с новым подрядчиком - ООО «УК «Радуга».

По результатам голосования собственников, оформленным протоколом № 1 от 08.11.2019, членами ТСН «Холмы» были приняты решения прекратить предоставление услуг по истекшим договорам от 17.05.2016 № 1У/16, 2У/16 и обязать ООО «УК «Битцевские Холмы» передать техническую и иную документацию, необходимую для управления домами, а также помещения общего назначения представителям ТСН «Холмы». Собственниками также принято решение заключить договор на эксплуатацию МКД с ООО «УК «Радуга».

18.11.2019 решение общего собрания членов ТСН «Холмы» от 08.11.2019 передано в ГУ МО «ГЖИ МО».

09.01.2020 заключены договоры на управление МКД между ТСН «Холмы» и ООО «УК «Радуга».

В силу статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

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 силу ч. 9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно ч. 10 ст. 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, 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.

В соответствии с п. 19 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416), организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное п. 18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном п. 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте "б" п. 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного ч. 10 ст. 162 ЖК РФ.

В соответствии с п. 20 Правил № 416 техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме,

утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

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, пунктами 3.5 и 4.17 СНиП 3.01.04-87 и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

Оценив и исследовав представленные участвующими в деле лицами доказательства в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суды установили доказанным факт принятия правлением ТСН решения о прекращении деятельности ответчика по управлению спорными многоквартирными домами. Ответчиком доказательств передачи истребуемой истцом документации и освобождения занимаемых помещений не представлено.

При указанных обстоятельствах суды правомерно удовлетворили требование истца в части передачи истребуемой документации и освобождения занимаемых помещений.

На случай не исполнения ООО «УК «Битцевские Холмы» судебного акта по истечению одного календарного месяца с момента вступления решения в законную силу ТСН «Холмы» заявило требование о взыскании с ООО «УК «Битцевские Холмы» неустойки в размере 100 000 руб. за каждый месяц неисполнения судебного акта.

Рассматривая указанное исковое требование, руководствуясь положениями статьи 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктов 28, 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушения обязательств», суды пришли к правомерному выводу о наличии оснований для удовлетворения требования истца в части взыскания денежных средств, присуждаемых ТСН «Холмы» на случай неисполнения решения суда, в размере 2 000 руб. за каждый день неисполнения по дату фактического исполнения судебного акта с

учетом принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения.

С учетом изложенного, суд кассационной инстанции считает частичное удовлетворение исковых требований по вышеуказанным мотивам соответствующим требованиям закона и фактическим обстоятельствам дела, установленным судами в результате оценки имеющихся в деле доказательств с соблюдением требований статей 65, 68, 70, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судами первой и апелляционной инстанций полно и всесторонне исследованы обстоятельства дела, оценены доводы и возражения участвующих в деле лиц и имеющиеся в деле доказательства, выводы судов соответствуют установленным фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, судами правильно применены нормы материального и процессуального права.

Доводы кассационной жалобы о неправильном применении судами норм материального и процессуального права подлежат отклонению, как основанные на неверном их толковании и понимании заявителем.

По существу доводы кассационной жалобы, в том числе о том, что часть истребованной у ответчика документации ему не передавалась и фактически отсутствует, направлены на переоценку имеющихся в материалах дела доказательств и изложенных выше обстоятельств, установленных судами, что не входит в круг полномочий арбитражного суда кассационной инстанции, установленных статьей 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с чем они не могут быть положены в основание отмены судебных актов судом кассационной инстанции.

Иная оценка заявителем кассационной жалобы установленных судами фактических обстоятельств дела и толкование положений закона не означает допущенной при рассмотрении дела судебной ошибки.

Предусмотренных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены обжалуемых в кассационном

порядке судебных актов не имеется, в связи с чем кассационная жалоба удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь статьями 284 – 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 24.07.2020 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2020 по делу № А41-9408/2020 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

Д.И. Дзюба

Судьи:

С.В. Нечаев

А.И. Стрельников