

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 47б лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27
E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ**арбитражного суда апелляционной инстанции
по проверке законности и обоснованности решений (определений)
арбитражных судов, не вступивших в законную силу**

город Ростов-на-Дону
24 июля 2012 года

дело № А32-34344/2011
15АП-3432/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 17 июля 2012 года.
Полный текст постановления изготовлен 24 июля 2012 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Ильиной М.В.,
судей Глазуновой И.Н., Фахретдинова Т.Р.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Бондаренко Е.Н.,
при участии:
от ТСЖ «Вега» - председателя Коровкина А.В., Люлькова В.С. по доверенности от
22.05.2012,
от ТСЖ «Урожай-2000» - Нетахиной О.Г. по доверенности № 515 от 01.06.2012,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу товарищества
собственников жилья «Урожай-2000»
на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 10.02.2012 по делу № А32-
34344/2011,
принятое в составе судьи Пристяжнюка А.Г.,
по иску товарищества собственников жилья «Вега»,
к товариществу собственников жилья «Урожай-2000»,
обществу с ограниченной ответственностью «М.Т. «ВПИК»,
о признании недопустимыми препятствий в исполнении истцом полномочий по
управлению многоквартирным домом, обязанности передать техническую
документацию на многоквартирный дом и имущество, необходимое истцу для
управления многоквартирным домом

УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников жилья «Вега» (далее – ТСЖ «Вега») обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к товариществу собственников жилья «Урожай-2000» (далее ТСЖ «Урожай-2000»), обществу с ограниченной ответственностью «М.Т. «ВПИК» (далее – ООО «М.Т. «ВПИК») о признании недопустимыми препятствий, создаваемых ТСЖ "Урожай-2000" по исполнению ТСЖ "Вега" полномочий, установленных законом и уставом;

обязании ТСЖ "Урожай-2000" передать в двухнедельный срок с момента вступления в силу постановления суда ТСЖ "Вега" по акту приема-передачи техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Краснодар, ул. Филатова, 19/2, а именно:

Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома по адресу Филатова 19/2 на бумажном и электронном носителях;

Копию кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

Выписку из Реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

Копию градостроительного плана земельного участка по установленной форме, заверенную уполномоченным органом местного самоуправления;

Документы, с указанием содержания и сферы действия сервитута или иных обременении, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременении, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

Проектную документацию на многоквартирный дом по ул. Филатова 19/2, в соответствии с которой осуществлено строительство многоквартирного дома, в том числе:

п/п	Наименование документа	Индекс документа
1	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома;	
2	Рабочий проект. Архитектурные решения	02-04-2.2-АР, Том 2.-1экз
3	Рабочий проект. Архитектурные решения	02-04-2.1-КМ, Том 2.-1экз
4	Тепловые сети	08-03-00-ТС. Том 1
5	ИТП. Электротехническая часть	08-02-ЭМ. Том 2
6	ИТП. Автоматизация	08-02-АТМ. Том 3
7	ИТП. Тепломеханическая часть	08-02-ТМ. Том 1
8	Электроосвещение	02-04-Н-2.1-ЭО Том 5кн. 2 БС-1
9	Электроосвещение	02-04-Н-2Л-ЭО Том 5кн. 2 БС-1 (с изменениями)
10	Водопровод и канализация	02-04-2Л-ВК Том 4 кн.2 БС-1
11.	Водопровод и канализация	02-04-2.2-ВК Том 4 кн. 2 БС-2
12	Отопление и вентиляция	02-04-2.2-ОВ Том 3 кн.2 БС-2
13	Отопление и вентиляция	02-04-2.1-ОВ Том 3кн.2 БС-1
14	Технологические решения	02-04-2.1-ТХ 02-04-2.1-ТХ Том 2
15	Конструктивные решения. Фундаментная плита. БС-1	02-04-2.1-КЖ 1 Том 1 кн.4 вып. 1
16	Конструктивные решения. Фундаментная плита. БС-2	02-04-2.2-КЖ 1 Том 1 кн.4 вып. 1

17	Конструктивные решения. Монолитные железобетонные стены. БС-1	02-04-2.1.КЖ 2 Том 1 кн.4 вып.2
18	Конструктивные решения. Монолитные железобетонные стены. БС-2	02-04-2.2.КЖ 2 Том 1 кн.4 вып.2
19	Конструктивные решения. Монолитные плиты перекрытий. БС-1	02-04-2.1 .КЖ 3 Том 1 кн.4 вып.3
20	Конструктивные решения. Монолитные плиты перекрытий. БС-2	02-04-2.2.КЖ 3 Том 1 кн.4 вып.3
21	Конструкции лестниц и несущих стен. БС-1	02-04-2.1.КЖ4 Том 1 кн.4 вып.4
22	Конструкции лестниц и несущих стен. БС-2	02-04-2.2.КЖ4 Том 1 кн.4 вып.4
23	Металлокаркас этажа на отм. +61.950 БС-1	02-04-2.1.КЖ5Том1кн.4 вып. 5
24	Металлокаркас этажа на отм. +61.950 БС-2	02-04-2.2.КЖ5 Том 1 кн. 4 вып. 5
25	Индивидуальный тепловой пункт БС-1	02-04-2 Том 3 кн.3
26	Проводные средства связи. БС-1	02-04-2.1-СС Том 6 кн.2

27	Проводные средства связи. БС-1	02-04-2.2- СС Том 6 кн.2
28	Общая пояснительная записка	02-04-ПЗ Том 1.1
29	Генеральный план	02-04-ГП Том 1.1
30	Наружные сети систем связи	02-04-НСС Том 6
31	Внеплощадочные электрические сети	02-04-НЭС Том 5 кн. 1
32	Наружные сети дождевой и фекальной канализации по территории РАСХН ВНИИМК	ООО «Новый век» А-02-05-НК
33	Наружные сети водоснабжения	12-08-НВ Том 4
34	Электроснабжение	02-04-ЭС Том 5 кн.1
35	Системы автоматического водяного пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, оповещения людей о пожаре и управления системой противодымной защиты. Задание на замоноличивание сетей АПС литера 2	ООО «ЮгМонтажСпецАвтоматика» 90-П-2005
36	Системы автоматического водяного пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, оповещения людей о пожаре и управления системой противодымной защиты. Исходные данные. Задание на проектирование. Пояснительная записка	ООО «ЮгМонтажСпецАвтоматика» Том 1
37	Системы автоматического водяного пожаротушения, автоматической пожарной	ООО «ЮгМонтажСпецАвтоматика»

	сигнализации, оповещения людей о пожаре и управления системой противодымной защиты. Техническое задание на инженерное обеспечение	тика» Приложение к Тому 1
38	Системы автоматического водяного пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, оповещения людей о пожаре и управления системой противодымной защиты. Жилой дом Литер 2 со встроенными помещениями	ООО«ЮгМонтажСпецАвтоматика» Том 590-п-2005

Документы (акты) о приемке результатов работ по строительству дома, акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, 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 том числе:

п/п	Вид документа	Статус документа
1	Разрешение на ввод в эксплуатацию RU 23306000-843-В от 30.06.2009г.	нотариально заверенная копия
2	Акт приемки законченного строительства объекта от 10.06.2009г.	подлинник
3	Заключение Управления государственного строительного надзора Краснодарского края от 29.06.2009г.	копия» заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
4	Акт осмотра архитектурного оформления фасадов от 15.12.2008г.	подлинник
5	Справка о выполнении работ по благоустройству и озеленению территории сдаваемого объекта от 10.06.2009г.	подлинник
6	Заключение о правильности выполнения работ в натуре конструкций здания от 15.12.2008г.	Подлинник
7	Справка о присвоении административного адреса № 23/3-2561 от 11.04.2008г.	копия, заверенная ООО «МХ ВПИК»
8	Справка БТИ на вновь построенное здание от 18.06.2008г.	копия, заверенная ООО «МХ ВПИК»
9	Экспертное заключение о радиационной безопасности №3547/07 от 12.05.2009г.	копия, заверенная ООО «МХ ВПИК»
11	Протокол измерения шума №8 от 28.04, 2009г.	Подлинник

12	Протокол лабораторных испытаний почвы (хим. анализ) №69 от 22.05.2006г.	Подлинник
13	Протокол лабораторных испытаний почвы (бак. анализ) № 123/22 от 22.05.2006г.	Подлинник !
14	Протокол лабораторных испытаний почвы (бак. анализ) №837-857 от 15.05.2009г.	Подлинник
15	Протокол лабораторных испытаний воды (хим. анализ) №152-172 от 14.05.2009г.	Подлинник
16	Справка ОАО «КДБ» о выполнении технических условий на ливневую канализацию №01.10.02.107 от 10.06.2009г.	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
17	Акт технического осмотра канализационных сетей от 02.06.2009г.	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
18	Справка ОАО «Кубаньэнерго» о выполнении технических условий от 28.12.2006г.	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
19	Справка ОАО «НЭСК- электросети» о выполнении технических условий от 17.06.2009г.	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»

20	Разрешение на допуск в эксплуатацию электроустановки №24-16.1 -1047 от 30.06.2009г.	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
21	Справка ОНОСС «ЖКК» о выполнении технических условий на теплоснабжение исх. № 01/128 от 04.06.2009г.	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
22	Справка ОНОСС «ЖКК» о выполнении технических условий на водоснабжение и канализацию исх. № 01/129 от 04.06.2009г.	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
23	Справка ОАО «ЮТК» о выполнении работ по монтажу сети электросвязи №025/28-146 от 10.06.2009г.	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
24.	Справка ООО «Сервис-Лифт» о выполнении технических условий на диспетчеризацию лифтов №145 от 09.07.2009г.	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
25	Акт первичного обследования технического состояния дымовых и вентиляционных каналов от 04.05.2009г.	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
26	Акт проведения комплексных опробований пожарной сигнализации, автоматики дымоудаления и оповещения людей о пожаре от 03.06.2009г.	КОПИЯ, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
27	Акт технической приемки на сооружение телевизионных антенн коллективного использования вновь выстроенного дома от 03.06.2009г.	копия» заверенная ООО «М.Т. ВПИК»

28	Акт технической приемки работ по радиофикации вновь выстроенного жилого дома от 11.06.2009г.	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
29	Акт технической приемки работы замочно-переговорного устройства жилого дома от 03.06.2009г.	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
30	Акты приемки лифта в эксплуатацию №60772, №60771, №60770, №60769	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
31	Акт на промывку трубопроводов от 15.10.2008г.	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
32	Акт гидравлического испытания системы центрального отопления от 27.10.2008г.	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
33	Акт гидравлического испытания системы холодного и горячего водоснабжения от 22.06.2006г.	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
34	Топографическая съемка	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»
35	Акт балансовой принадлежности с НЭСК	
36	Перечень электрических счетчиков и энерго оборудования	
37	Копия технического паспорта домовладения	копия, заверенная ООО «М.Т. ВПИК»

Технические паспорта и сертификаты, в том числе:

№ п/п	Наименование документа	Кол -во экз.
1	Пластинчатый теплообменник. Инструкция по обслуживанию Тип М10 №3011 1-89249	1
2	Пластинчатый теплообменник. Инструкция по обслуживанию Тип М6 №3011 1-89251	1
3	Пластинчатый теплообменник. Инструкция по обслуживанию Тип М6 №3011 1-89252	1
4	Пластинчатый теплообменник. Инструкция по обслуживанию Тип М6 №3011 1-89250	1
5	Пластинчатый теплообменник. Инструкция по обслуживанию Тип М6 №3011 1-89248	1
6	Инструкция на насосы WILO-IL	1
7	Инструкция на насосы WILO-TOP	1
8	Инструкция на насосы WILO-MHI	1

9	Инструкция на насосы WILO-Drain TM	1
10	Паспорта на насосы	10
11	Инструкция на регулятор перепада давления «Danfoss»	1
12	Инструкция по эксплуатации ходовых приводов	1
13	Паспорта на линейный привод типа MC	4
14	Паспорта на регулирующий клапан типа CV216GG	4
15	Инструкция на расширительные баки «reflex»	3
16	Паспорт на задвижку стальную фланцевую 30С4НЖРу 1,6МПа	1
17	Паспорт на поворотный затвор	1
18	Паспорт на затвор дисковый 32ч 1 р	3
19	Технический паспорт на фильтр магнитный сетчатый фланцевый	5
20	Технический паспорт и сертификат соответствия на фильтр магнитный муфтовый ФММ	2
21	Клапан обратный поворотный однодисковый чугунный {d=80, d=100}	2
22	Паспорт на обратный затвор (d=50)	1
23	Паспорт на обратный клапан муфтовый	1
24	Паспорт клапан предохранительный пружинный	1
25	Паспорт на краны шаровые муфтовые (d=15,20,25,32,40,50)	6
26	Паспорт на фланцевый резиновый компенсатор	2
	Паспорт на датчики-реле давления	4 1
28	Паспорт на реле давления и термостаты КРІ	
29	Паспорт на щит контроля и регулирования ЩРК	1
30	Паспорт на щит учетно-распределительный ЩУРН-3/36	1
31	Паспорта на термопреобразователи	8
32	Паспорта на электроконтактный манометр	2
33	Паспорта на манометры	35
34	Инструкция по монтажу и эксплуатации прибора SK-712	3
35	Гарантийный талон прибора SK-712	5
36	Паспорт и инструкция на электросчетчик	1
37	Паспорт и руководство по эксплуатации прибора УТ 1	1
38	Паспорт и руководство по эксплуатации прибора ТРМ 138	1
39	Паспорт и руководство по эксплуатации прибора ТРМ 32	2
40	Паспорт и руководство по эксплуатации прибора Fnti Ca+	1
41	Паспорт на комплект преобразователей сопротивления	8
42	Паспорт на источник питания	10
43	Паспорт на преобразователь расхода ПРЭМ	9
44	Инструкция по эксплуатации преобразователя расхода ПРЭМ	8
45	Руководство по эксплуатации ВКТ-7	1
46	Паспорт на вычислитель количества теплоты ВКТ-7	1
47	Руководство по эксплуатации ВКТ-5	1
48	Паспорт на вычислитель количества теплоты ВКТ-5	1
49	Инструкция по настройке регулятора системы на базе ВКТ-5	1
50	База данных для ВКТ-7-03	1

51	Паспорт теплового пункта	1
----	--------------------------	---

обязать ТСЖ "Вега" и ТСЖ "Урожай-2000" в двухнедельный срок с момента вступления в силу постановления суда провести инвентаризацию учета передаваемого с баланса на баланс имущества, установить размер задолженности собственников квартир по коммунальным платежам в пользу ТСЖ "Урожай-2000" за период исполнения последним полномочий управляющей компании;

обязать ООО МТ "ВПИК" передать ТСЖ "Вега" реестр имущества, переданного ТСЖ "Урожай -2000" при возложении на последнего функций по техническому обслуживанию многоквартирного жилого дома по адресу: г.Краснодар, ул.Филатова, 19/2;

обязать ТСЖ "Урожай-2000" передать ТСЖ "Вега" ключи от подвала, служебных помещений, подъездов, чердаков и прочих помещений, находящихся в многоквартирном жилом доме по адресу: г.Краснодар, ул.Филатова, 19/2;

взыскать с ответчиков солидарно по 11 500 рублей в пользу ТСЖ "Вега" в счет возмещения затрат на судебные расходы в размере: 8000 рублей - госпошлины и 15000 рублей на оплату услуг юриста - представителя в суде (с учетом уточнений исковых требований принятых судом в порядке статьи 49 АПК РФ).

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 10.02.2012 иски требования удовлетворены в части обязанности ТСЖ «Урожай-2000» передать в двухнедельный срок с момента вступления в силу решения арбитражного суда ТСЖ «Вега» по акту приема- передачи техническую и иную документацию на многоквартирный жилой дом, ключи от подвала, служебных помещений, подъездов, чердаков и прочих помещений, находящихся в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г.Краснодар, ул.Филатова, 19/2. В остальной части исковых требований отказано.

ТСЖ «Урожай-2000» обратилось с апелляционной жалобой на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 10.02.2012, просило отменить решение в части удовлетворения исковых требований. Жалоба мотивирована следующим.

ТСЖ «Урожай-2000» является по отношению дома по ул. Филатова, 19/2 управляющей организацией, в соответствии со своим уставом вправе осуществлять управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонта общего имущества. Многоквартирный дом передан ТСЖ «Урожай-2000» согласно протоколу 1-2009 от 09.06.2009г. Законность и обоснованность передачи спорного дома в управление ТСЖ «Урожай-2000» никем не оспорена. Согласно соглашениям, подписанным ООО «М.Т. «ВПИК» с инвесторами строительства данного дома (с Коровкиным А.В. от 25.05.2009г.) с момента введения дома в эксплуатацию инвестор обязан заключить договор на обслуживание с эксплуатирующей организацией.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом.

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по ул. Филатова, 19/2 никогда не выбирали способ управления их домом - ТСЖ «Вега».

При таких обстоятельствах решение суда о передаче технической документации по данному дому и ключей от помещений общего пользования является незаконным, правомерность передачи дома ТСЖ «Урожай-2000» не оспорена в установленном законом порядке.

Вывод суда о том, что, что собственники квартир обращались в ТСЖ

«Урожай-2000» с требованием прекратить деятельность в отношении их дома и передаче всех полномочий истцу, однако, их требования были оставлены без внимания не подтвержден документально. Кроме того, действующим законодательством предусмотрено оформление волеизъявления не нескольких собственников, а проведение собрания по нормам статей 44-48 ЖК РФ о выборе способа управления домов общим собранием собственников, (ст. 161 ЖК РФ).

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (статья 46 ЖК РФ). В нарушение указанной нормы, в протоколе № 1 от 24.10.2009 года отсутствует вопрос о выборе собственниками помещений ТСЖ «Вега» для управления домом.

Действующее на тот момент законодательство представляло право будущим собственникам образовать ТСЖ (ст. 139 ЖК РФ, отмененная Федеральным законом от 04.06.2011 №123-03). Право решать другие вопросы, в том числе выбора способа управления будущими собственниками действующим законодательством не предусмотрено.

В соответствии с частью 3 статьи 47 ЖК РФ в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

сведения о лице, участвующем в голосовании;

сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Истец представил список участников собрания собственников жилого дома «ВЕГА» по ул. Филатова, 19/2, голосовавших по вопросу выбора способа управления и создания ТСЖ «ВЕГА». Указанный список с росписями лиц не является надлежащим волеизъявлением собственников многоквартирного дома, так как не отвечает требованиям статей 44-48 ЖК РФ. В доме по ул. Филатова, 19/2 всего 196 квартир. Из списка, представленного истцом следует, что графа 1 - это номер по порядку, графа 2 - № квартиры. Из списка следует, что квартира № 1 принадлежит ООО «ЮПК» Ельшова Е.А., площадь квартиры 81,99 кв. м.; квартира № 2 принадлежит Перетягиной Т.М. площадь 100,6 кв.м, следующая квартира № 2 принадлежит Георгиладзе И.Р., площадь квартиры 70,06 кв. м. Далее из указанного списка следует, что в этом доме пять квартир под номером 2, 3,4,5, и.т.д.

ООО «М.Т. ВПИК» письмом № 49 от марта 2010г. пояснило, что представители ООО «М.Т. «ВПИК» не участвовали в собрании собственников квартир в жилом доме по ул. Филатова, 19/2 в г. Краснодаре, оформленном протоколом от 24.10.2009г., доверенность на участие в данном собрании никому не выдавалась.

Истец не представил доказательств, что на момент 24.10.2009г. граждане зарегистрировали право собственности на помещения в данном доме (ст. 219 Гражданского кодекса РФ). Председатель ТСЖ «Вега» Коровкин А.В. не является собственником квартиры дома по ул. Филатова, 19/2 до настоящего времени, что подтверждается уведомлением от 27.01.2012г. № 01/041/2012-449.

ТСЖ «Урожай - 2000» полагает, что протокол № 1 от составлен по подложным документам, что подтверждается материалами уголовного дела. Собственники многоквартирного дома по ул. Филатова, 19/2 выбрали ТСЖ

«Урожай-2000» в качестве управляющей организации, что подтверждается протоколом общего собрания за февраль - март 2011 года, который приобщен к материалам дела.

Суд в нарушение части 4 статьи 170 АПК РФ не указал оснований, по которым отклонил приведенные ТСЖ «Урожай-2000» доводы, в обоснование своих возражений и протокол общего собрания, проведенного собственниками в феврале-марте 2011г.

В дополнении к апелляционной жалобе ТСЖ «Урожай-2000» указало, что основанием для передачи технической документации вновь выбранной управляющей организации является договор управления многоквартирным домом.

В данном случае истцом в нарушение ст. 161 Жилищного кодекса РФ не представлено решение общего с повесткой дня о выборе способа управления домом - ТСЖ «Вега», отсутствует договор управления многоквартирным домом.

Учредителями ТСЖ «Вега» являются, согласно выписке из ЕГРЮЛ, 3 человека:

- Коровкин А.В. - право собственности которого на квартиру № 97 по ул. Филатова, 19/2 не зарегистрировано (справка от отсутствия регистрации в материалах дела);

-Карамышева И.В. - право собственности на квартиру № 98 зарегистрировано;

-Шевлюк О.А. не является собственником в данном доме, право собственности на квартиру № 173 зарегистрировано за Шевлюк Еленой Николаевной.

Таким образом, из 3-х заявленных учредителей/участников ТСЖ «Вега» собственником помещения является только Карамышева И.В.

В январе - марте 2012г. собственники провели собрание и выбрали непосредственное управление домом, что подтверждается протоколом от 31 марта 2012г.

ТСЖ «Вега» в возражениях на апелляционную жалобу указало, что право ТСЖ «Урожай-2000» осуществлять полномочия управляющей компании в отношении третьих лиц не оспаривалось. Протокол №1-2009 общего собрания юридических лиц - инвесторов по созданию объекта 196-ти квартирного монолитного 2-секционного дома литер «2» по ул. Филатова 19\2 в г. Краснодаре передан ООО «Урожай-2000» во временное управление, так как иного способа введения его в эксплуатацию не было - квартиры не были проданы, не было собственников.

То есть после регистрации ТСЖ «Вега» в качестве юридического лица, созданного для управления общим имуществом, не требовалось судебного решения для оспаривания правомерности передачи застройщиком документов на дом временной управляющей компании « Урожай-2000». ТСЖ «Урожай-2000» создано собственниками помещений по адресу: г. Краснодар ул. Красных партизан, 109. Учредителями названного юридического лица не являются 51% собственников квартир по ул. Филатова 19/2, они создали свое ТСЖ «Вега»

Юридическое лицо - ТСЖ «Вега» - истец по делу - создано и зарегистрировано в соответствии с законом. ТСЖ «Урожай-2000» не правомочно оспаривать создание и регистрацию собственниками квартир ТСЖ.

ТСЖ «Урожай-2000» не вправе требовать от собственников квартир отчетности по вопросу обустройства и организации управления своей

собственностью. Нахождение технической документации в пользовании третьих лиц, в услугах которых собственники квартир не нуждаются, не соответствует закону. Доводы апелляционной жалобы по существу, аналогичны тем, которые являлись предметом исследования суда первой инстанции, фактически направлены на иную оценку установленных по делу доказательств. Решение суда первой инстанции следует признать законным и обоснованным, оснований для его отмены не имеется.

В судебном заседании представитель ТСЖ «Урожай 2000» апелляционную жалобу с представленными дополнениями, поддержала. Пояснила, что истребованные документы у ответчика отсутствуют, поскольку были переданы ООО «Урожай 2006».

Представители ТСЖ «Вега» апелляционную жалобу не признали, просили оставить решение суда без изменения. Пояснили, что результаты проведенного в период с мая по июль 2012 г. опроса собственников помещений многоквартирного дома подтверждают их волю на передачу функций управления ТСЖ «Вега».

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, выслушав представителей сторон, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с ч.5 ст.268 АПК РФ в случае, если в порядке апелляционного производства обжалуется только часть решения, арбитражный суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения только в обжалуемой части, если при этом лица, участвующие в деле, не заявят возражений.

Возражения против пересмотра решения только в обжалуемой части не заявлены, в связи с чем, законность и обоснованность решения Арбитражного суда Краснодарского края от 10.02.2012 проверяется в части удовлетворения исковых требований.

Как следует из материалов дела, согласно протоколу от 09.06.2009г. № 1-2009 общего собрания инвесторов 196-ти квартирного монолитного 2-х секционного дома по ул.Филатова 19/2 было принято решение о передаче по акту для управления, эксплуатации и жилищно-коммунальному обслуживанию указанного многоквартирного жилого дома с инженерно-техническим оборудованием и инженерными сетями ответчику ТСЖ "Урожай-2000" во временное управление, до принятия собственниками жилья решения о выборе способа управления домом и передаче полномочий по управлению домом согласно волеизъявлению собственников.

Согласно статье 44 и части 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс, ЖК РФ) органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится, в том числе выбор способа управления многоквартирным домом и выбор управляющей организации.

В соответствии с частью 3 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.

Частью 9 названной статьи Жилищного кодекса установлено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с частью 5 статьи 46 Жилищного кодекса решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

По смыслу приведенных положений жилищного законодательства изменение способа управления многоквартирным домом является основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом со специализированной управляющей организацией. Данный вывод согласуется с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.07.2010 № 1093/10, согласно которой недопустимо одновременное существование двух способов управления одним и тем же многоквартирным жилым домом.

Согласно протоколу №1 от 24.10.2009 и уставу ТСЖ «Вега» товарищество собственников жилья создано для управления многоквартирным домом по адресу: г.Краснодар, ул.Филатова, д.19/2.

ТСЖ «Вега» зарегистрировано 03.11.2009г. ИФНС № 4 г.Краснодара, по адресу: г.Краснодар, ул. Филатова, 19/2, по месту расположения многоквартирного жилого дома.

Выписка из ЕГРЮЛ от 28.10.2011 содержит сведения о трех учредителях ТСЖ «Вега»: Коровкина А.В., Карамышевой И.В., Шевлюк О.В.

В то же время выписками из ЕГРП от 16.05.2012, договорами управления, списками собственников и иными материалами дела подтверждается государственная регистрация права собственности 185 правообладателей на жилые нежилые помещения многоквартирного жилого дома в г.Краснодаре по ул. Филатова, 19/2.

Таким образом, при создании ТСЖ «Вега» были нарушены требования части 3 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Вопросы о наличии у истца и соответственно об отсутствии у ответчика права управления спорными многоквартирными домами подлежат разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения, в частности регулирующим порядок выбора способа управления многоквартирным домом и порядок заключения договора на управление многоквартирным домом.

Суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что создание ТСЖ «Вега» как юридического лица не является в данном случае выбором собственниками помещений в многоквартирном доме в г.Краснодаре по ул. Филатова, 19/2 товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирным домом. При этом, законность создания ТСЖ «Вега» предметом спора по настоящему делу не является.

Однако, материалами дела подтверждается, что более 50% собственников помещений спорного многоквартирного дома воспользовались правом, предоставленным им пунктом 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской

Федерации, выразив волю на передачу функций управляющей компании ТСЖ «Вега», что подтверждается представленными бюллетенями и протоколом 1-2012 подсчета голосов от 09.07.2012.

О фальсификации данных доказательств в порядке ст.161 АПК РФ не заявлено, оснований для признания из недостоверным и исключения из числа доказательств не имеется.

Согласно п. 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

Согласно письму Министерства Регионального развития РФ N 14313-PM/07 от 20.12.2006 техническая документация принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, и подлежащих передаче вновь выбранной (созданной) управляющей организации, установлен в пунктах 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

Согласно пункту 24 Правил 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;

г) 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. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

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

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверяемая 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.

В пункте 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме предусмотрено, 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 - ООО МТ «ВПИК» в своем отзыве подтвердил факт нахождения всей истребуемой истцом технической документации в ТСЖ «Урожай-2000», поскольку она была в свою очередь передана ООО МТ «ВПИК» после приемки законченного строительством объекта - многоквартирного жилого дома по ул. Филатова 19/2 в ТСЖ «Урожай-2000».

Следовательно, обязанность ответчика - ТСЖ "Урожай-2000" передать техническую документацию на многоквартирный дом по ул. Филатова 19/2 и иные связанные с управлением таким домом документы ТСЖ "Вега" возникает в силу закона.

В соответствии с правовой позицией Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении Президиума ВАС от 30.03.2010 N 17074/09, отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Таким образом, в случае предъявления товариществом собственников жилья требования о передаче технической документации должник (предшествующая управляющая организация) обязан передать ее кредитору (товариществу), а при ее отсутствии восстановить за свой счет и передать кредитору (товариществу).

В связи с изложенным отклоняются доводы представителя ТСЖ «Урожай-2000» о невозможности представления истребуемой документации в связи с ее передачей ООО «Урожай-2006» в рамках заключенного между ними договора оказания услуг по техническому обслуживанию, содержанию жилищного фонда и придомовой территории от 01.03.2009.

Нарушений или неправильного применения норм материального или процессуального права, являющихся в силу статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием к отмене или изменению решения, апелляционной инстанцией не установлено.

Расходы по уплате государственной пошлины за обращение с апелляционной жалобой относятся на заявителя жалобы в порядке и размерах, установленных ст.110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст.333.22 Налогового кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ПОСТАНОВИЛ:

в удовлетворении ходатайства об отложении судебного разбирательства отказать.

Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 10.02.2012 по делу №А32-34344/2011 в обжалуемой части оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

М.В. Ильина

Судьи

И.Н. Глазунова

Т.Р. Фахретдинов