



## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ 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](mailto:info@fasmo.arbitr.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

16 июня 2014 г.

Дело № А41-40670/13

Резолютивная часть постановления объявлена 05 июня 2014 г.

Полный текст постановления изготовлен 16 июня 2014 г.

Федеральный арбитражный суд Московского округа в составе:  
председательствующего судьи Крекотнева С.Н.,  
судей Малюшина А.А., Тутубалиной Л.А.,  
при участии в заседании:  
от истца – Никишин Н.В. по дов. от 01.03.2014  
от ответчика – Елисаветский М.К. по дов.№ 299 от 17.12.2013; Белименко С.Г.  
дов. от 15.08.2013  
от третьего лица – Болгова Н.Ю. протокол № 17 от 17.11.2013 председатель  
правления  
рассмотрев 05 июня 2014 г. в судебном заседании кассационную жалобу  
общества с ограниченной ответственностью «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М»  
на решение от 26 декабря 2013 года  
Арбитражного суда Московской области  
принятое судьей Севостьяновой Н.В.,  
и постановление от 27 марта 2014 года  
Десятого арбитражного апелляционного суда  
принятое судьями Мизяк В.П., Быковым В.П., Мальцевым С.В.,  
по делу по иску общества с ограниченной ответственностью «ЖКХ-Согласие»  
(ИНН 5026015681, ОГРН 1115027007501, зарегистрировано 26.05.2011г., 140082,  
Московская область, г.Лыткарино, 1-й квартал, За, 312)

к обществу с ограниченной ответственностью «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» (ИНН 5026012095, ОГРН 1035004900831, зарегистрировано 05.02.2003г., Московская область, г.Лыткарино), обществу с ограниченной ответственностью Частное охранное предприятие «ЗУБР-Л» (ИНН 5027045061, ОГРН 1075027001510, зарегистрировано 13.02.2007г., Московская область, г.Лыткарино)

третье лицо - Товарищество собственников жилья «Святогор»

о нечинении препятствий в пользовании многоквартирным домом, обязанности передать техническую документацию

#### УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «ЖКХ-Согласие» (далее – ООО «ЖКХ-Согласие», истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» (далее – ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М», ответчик 1), обществу с ограниченной ответственностью Частное охранное предприятие «ЗУБР-Л» (далее – ООО ЧОП «ЗУБР-Л», ответчик 2), в котором просил суд:

- обязать ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» и ООО ЧОП «ЗУБР-Л» не чинить ООО «ЖКХ-Согласие» препятствий в управлении жилым многоквартирным домом, расположенным по адресу: 140083 Московская область, г.Лыткарино, ул.Степан Степанова, д. 4;

- запретить ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» осуществлять действия, направленные на управление жилым домом, расположенным по адресу: 140083 Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, д. 4;

- обязать ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» выдать ООО «ЖКХ-Согласие» ключи от замков подвальных помещений и помещений общего пользования для свободного доступа в них сотрудников ООО «ЖКХ-Согласие»;

- обязать ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» в течение 20-ти календарных дней со дня вступления решения в законную силу передать ООО «ЖКХ-Согласие» следующую техническую документацию на многоквартирный дом: документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о

состоянии общего имущества; документы (акты) о приемке результатов работ; 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; проектную документацию (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии); план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем; проектно-сметную документацию 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; исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление); сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт; акты технических осмотров; журналы заявок жителей; протоколы измерения сопротивления электросетей; протоколы измерения вентиляции, а при отсутствии какого-либо документа из указанного перечня - восстановить и передать восстановленную техническую документацию в ООО «ЖКХ-Согласие» в течение 60 (шестидесяти) календарных дней со дня вступления решения суда по настоящему делу в законную силу (с учетом уточнения исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено Товарищество собственников жилья «Святогор».

Решением Арбитражного суда Московской области от 26 декабря 2013 года, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27 марта 2014 года, иски удовлетворены.

Не согласившись с решением суда первой инстанции и постановлением суда апелляционной инстанции, ответчик 1 обратился в Федеральный арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемые судебные акты отменить, как вынесенные с нарушением норм материального и процессуального права, при несоответствии выводов суда фактическим обстоятельствам дела, и направить дело на новое рассмотрение.

В заседании суда кассационной инстанции представители ответчика 1 поддержали кассационную жалобу по изложенным в ней доводам.

Представители истца, третьего лица возражали против удовлетворения кассационной жалобы, просили оставить в силе обжалуемые судебные акты.

Ответчик 2, надлежаще извещенный о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, своих представителей в суд кассационной инстанции не направил, что согласно ч. 3 ст. 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами норм материального права и соблюдение норм процессуального права при вынесении обжалуемых судебных актов, а также соответствие выводов судов в решении и постановлении установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы в связи со следующим.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 15.05.2005г. на основании решения, оформленного протоколом № 1, собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: 140083 Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, д. 4, было создано ТСЖ «Святогор».

В период с 2005 года по 30.06.2013г. договоров управления данным многоквартирным домом не заключалось, управление домом осуществлялось ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» в отсутствии правовых оснований.

В дальнейшем правлением ТСЖ «Святогор» было решено заключить договор управления домом с ООО «ЖКХ-Согласие» (протокол № 15 от 23.06.2013г.).

Договор управления многоквартирным домом № 18 заключен между ТСЖ «Святогор» и ООО «ЖКХ-Согласие» 01.07.2013г.

Сотрудники управляющей организации не были допущены к фактическому управлению домом; управляющей организации не была передана техническая документация на многоквартирный дом.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Из судебных актов по делу № 2-14/09 Лыткаринского городского суда Московской области усматривается, что после приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: 140083 Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, д. 4, распоряжением Главы г.Лыткарино № 4а-р от 06.01.2004г. и до принятия дома на техническую эксплуатацию МУП «ЖЕЗ г.Лыткарино», обслуживающей организацией дома являлось ООО «Славянское подворье-Л».

Между ООО «Славянское подворье-Л» и ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» был заключен договор от 16.11.2004г. о разделении функций по эксплуатации жилого дома, по условиям которого ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» обязалось осуществить содержание и обслуживание дома, а ООО «Славянское подворье-Л» - обеспечивать дом энергоносителями в соответствии с ранее заключенными договорами.

26.03.2005г. решением общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома, оформленного протоколом № 1, был выбран способа управления домом путем организации товарищество собственников жилья (ТСЖ) с утверждением устава и избранием членов правления.

Легитимность собрания собственников от 26.03.2005г. и создания ТСЖ подтверждена вступившим в законную силу решением Лыткаринского городского суда Московской области от 09.03.2007г. по делу № 2-114/07.

Вместе с тем, ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» в соответствии с распоряжением Главы г.Лыткарино № 4а-р от 06.01.2004г. в период с 2004 по 2012гг. заключало договоры на поставку коммунальных ресурсов в многоквартирный дом.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17.04.2013г. решение Лыткаринского городского суда от 26.11.2012г. по делу №2-365/2012 отменено.

Апелляционный суд признал недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 140083 Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, д. 4, о ликвидации ТСЖ «Святогор» и выборе управляющей компании ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М», оформленное протоколом от 03.04.2012г..

Вступившим в законную силу решением Лыткаринского городского суда Московской области от 29.07.2013г. по делу № 2-267/13 признано недействительным решение общего собрания собственников помещений спорного многоквартирного дома об избрании управляющей компании ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» и утверждении договора на управление домом, проведенного в форме заочного голосования в период с 02.12.2012г. по 20.12.2012г., недействительным (том 3, л.д.3-11).

Собственниками помещений многоквартирного дома вновь было назначено собрание на 27.08.2013г. по инициативе Скрипкиной Е.А., на котором подлежали рассмотрению вопросы о выборе в качестве управляющей организации ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» и о ликвидации ТСЖ «Святогор», которое не состоялось по причине отсутствия кворума, о чем составлен протокол.

В период с 30.09.2013г. по 10.11.2013г. по инициативе собственника Скрипкиной Е.А. было проведено заочное голосование по тем же вопросам повестки собрания от 27.08.2013г., в котором приняли участие 56,73 процента от общего числа голосов, и приняты решения о выборе управляющей компании

ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» и ликвидации ТСЖ «Святогор», о чем составлен протокол от 12.11.2013 г.

Как указывает суд первой инстанции, в материалы дела не представлены договор управления, заключенный с ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М», и сведения, подтверждающие фактическую ликвидацию ТСЖ «Святогор».

Кроме того, решения общих собраний собственников помещений спорного многоквартирного дома, оформленные протоколами от 27.08.2013г. и 12.11.2013г., оспариваются в Лыткаринском городском суде Московской области.

Таким образом, как правильно указано судом, на момент разрешения спора в суде первой инстанции не имелось доказательств, подтверждающих наличие у ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» статуса управляющей организации спорным многоквартирным домом.

Единственным действующим актом, выражающим волю собственников помещений многоквартирного дома в отношении способа управления домом, является протокол собрания, проведенного 26.03.2005г., которым для управления многоквартирным домом было избрано ТСЖ «Святогор».

01.07.2013 года ТСЖ «Святогор» заключило договор управления спорным многоквартирным домом с ООО «ЖКХ-Согласие».

В соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации орган управления товарищества собственников жилья вправе заключить с управляющей организацией договор на управление многоквартирным домом, по условиям которого управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно пункту части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственниками помещений многоквартирного дома может быть

избран способ управления в виде управления товариществом собственников жилья.

При этом в силу пункта 9 данной статьи многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Решение общего собрания собственников является обязательным для всех собственников, в том числе и не участвовавших в голосовании.

Пунктом 10 статьи Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Согласно пункту 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., 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 названных 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.

Перечень технической документации долговременного хранения на жилищный фонд установлен в пункте 1.5 Постановления Госстроя РФ от

27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

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; исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление) (пункт 1.5.1).

Техническая документация длительного хранения должна корректироваться по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п. (пункт 1.5.2).

В состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, входят: сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт; акты технических осмотров; журналы заявок жителей; протоколы измерения сопротивления электросетей; протоколы измерения вентиляции (пункт 1.5.3).

Как указывает истец в исковом заявлении, на протяжении 2004-2013гг. ответчиком 1 фактически осуществлялись работы по содержанию и обслуживанию рассматриваемого многоквартирного дома (на основании соглашения с ООО «Славянское подворье-Л»). Истребованная техническая документация удерживается ответчиком и не передается вновь избранной управляющей организации ООО «ЖКХ-Согласие» или в ТСЖ «Святогор».

В ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции ответчиком не отрицалось наличие у него технической документации по заявленному истцом перечню.

При таких обстоятельствах дела суд кассационной инстанции считает правомерным вывод суда об удовлетворении исковых требований об истребовании документов, поскольку спорная документация не относится к

общедоступной и не может быть самостоятельно получена истцом в соответствующих органах.

Суд также обоснованно удовлетворил требования истца о передаче ему ключей от замков подвальных помещений и мест общего пользования многоквартирного дома и об обязанности ответчиков не чинить препятствий истцу в управлении многоквартирным домом.

При этом суд правомерно отклонил доводы ответчика 1 о том, что ООО «ГАРАНТСТРОЙ-СЕРВИС+М» является избранной управляющей компанией спорного многоквартирного дома по результатам заочного голосования собственников помещений, оформленного протоколом от 12.11.2013 года, поскольку не подтверждаются совокупностью исследованных по делу доказательств.

Выводы суда основаны на результатах оценки доказательств, указание на которые содержится в обжалуемых судебных актах, при этом в силу положений части 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд исходил из такой степени достаточности доказательств, которая позволяла сделать однозначный вывод относительно подлежащих установлению по делу обстоятельств.

Нарушений требований процессуального законодательства при сборе и оценке судом доказательств по делу суд кассационной инстанцией не усматривает.

Довод кассационной жалобы о том, что договор управления домом, заключенный между ООО «ЖКХ-Согласие» и ТСЖ «Святогор», является ничтожным ввиду отсутствия у третьего лица соответствующих полномочий, не может быть принят судом кассационной инстанции, поскольку основан на неверном толковании норм материального права.

Довод кассационной жалобы о том, что суд неправоммерно отказал в удовлетворении ходатайства о приостановлении производства по настоящему делу до рассмотрения дел в Лыткаринском городском суде Московской области, предметом которых является обжалование решений собраний собственников спорного дома, также не может быть принят судом кассационной инстанции, поскольку обстоятельства, установленные решениями по указанным делам,

могут послужить основанием для пересмотра судебных актов по настоящему делу по вновь открывшимся обстоятельствам.

Доводы кассационной жалобы основаны на иной оценке исследованных судом доказательств и установленных обстоятельств, а поэтому они не могут служить основанием для отмены обжалуемых судебных актов. Переоценка установленных судом первой или апелляционной инстанций обстоятельств и доказательств по делу находится за пределами компетенции и полномочий арбитражного суда кассационной инстанции, определенных положениями статей 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Нормы процессуального права, несоблюдение которых является безусловным основанием для отмены решения и постановления в соответствии с частью 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не нарушены.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 284, 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Московского округа

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение от 26 декабря 2013 года Арбитражного суда Московской области и постановление от 27 марта 2014 года Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-40670/13 оставить без изменения, кассационную жалобу без удовлетворения.

Председательствующий-судья

С.Н. Кречетнев

Судьи:

А.А. Малюшин

Л.А. Тутубалина