

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 мая 2007 г.

Лыткаринский городской суд Московской области

В составе:

Председательствующего судьи Кудашева В.Г.

При секретаре Кирилловой И.В.

Рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино к ООО «Славянское подворье-Л» г.Москва об обязательстве передачи технической документации на многоквартирный жилой дом и к ООО «Славянское подворье – Л» г.Москва и к Администрации г.Лыткарино об обязательстве сформировать земельный участок под строительство многоквартирного дома и передачи земельно-технической документации на жилой многоквартирный дом.

УСТАНОВИЛ:

Истец ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино обратился в суд с иском к ООО «Славянское подворье-Л» г.Москва об обязательстве передачи технической документации на многоквартирный жилой дом и к ООО «Славянское подворье-Л» г.Москва и к Администрации г.Лыткарино об обязательстве сформировать земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома и передачи земельно-технической документации.

При этом, свои требования ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино мотивировал тем, что 26 марта 2005 г. на общем собрании собственников – соинвесторов дома № 4 по ул. Степана Степанова, г.Лыткарино, на котором присутствовал 221 собственник – соинвестор, был решен вопрос об избрании способа управления многоквартирным жилым домом - организация ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино.

В соответствии с принятым решением собственников - соинвесторов 16 мая 2005 г. Инспекцией ФНС России по г.Лыткарино было выдано Свидетельство о государственной регистрации, а также был утвержден и зарегистрирован Устав ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино в государственном реестре юридических лиц от 21 сентября 2006 г за № 618.

12 июня 2005 г. ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино обратилось с письмом к ООО «Славянское подворье-Л» г.Москва о передаче всей технической документации на многоквартирный жилой дом в соответствии со ст. 162 ЖК РФ и образовать комиссию по передаче дома № 4 по ул. Степана Степанова г.Лыткарино на баланс ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино.

Однако, несмотря на эти обстоятельства, ООО «Славянское подворье-Л» г.Москва стал уклоняться от передачи документов на многоквартирный жилой дом.

ТСЖ «Святогор» г. Лыткарино считает, что действия ООО «Славянское подворье-Л» г.Москва, противоречат требованиям закона.

Кроме того, ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино обращалось с ходатайством о передаче земельно-технической документации в адрес Администрации г.Лыткарино, но Администрация г.Лыткарино также стала уклоняться от передачи данных документов.

Так, в соответствии с п. 1 ст. 1 ГК РФ: «Гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты»

П. 1 ст. 10 ГК РФ гласит: «Не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке»

Согласно п.1 ст. 244 ГК РФ: имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности, согласно п. 1 ст. 246 ГК РФ: распоряжение имуществом, находящемся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В соответствии с п. 1 ст. 290 ГК РФ и п. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, лифты, лифтовые шахты, технические этажи, чердаки, подвалы, механическое, электрическое и иное оборудование, земельный участок, на котором расположен данный дом.

Согласно п. 2 ст. 36 ЖК РФ и п. 1 ст. 209 ГК РФ собственники помещений владеют, пользуются, и в установленных Жилищным Кодексом и гражданским законодательством пределах, распоряжаются общим имуществом.

В их доме нет ни одной муниципальной квартиры, все квартиры приобретены на основании договора инвестирования или договоров купли-продажи собственности, а также нет квартир и помещений, принадлежащих на правах собственности ни ООО «Славянское подворье-Л» ни ООО «Гарантстрой Сервис+М», следовательно, они не имеют законного права управлять и распоряжаться чужой собственностью.

Распоряжением Главы города Лыткарино № 4 а-р от 06.01.2004 года ООО «Славянское подворье-Л» назначено обслуживающей организацией до передачи дома на баланс МУП «ДЕЗ-Лыткарино», т.е. данное назначение имело временный характер и не предусматривало права хозяйственного ведения или управление их собственностью, следовательно ООО «Славянское подворье-Л» не имело законных прав распоряжаться домом № 4, по ул. Степана Степанова г. Лыткарино и передавать документы какой либо «Стороне».

26 марта 2005г. на общем собрании собственников-соинвесторов был сделан выбор – управление товариществом собственников жилья. 16 мая 2005г. ТСЖ «Святогор» г. Лыткарино зарегистрировано согласно ст. 51 ГК РФ (регистрационный номер 1055004702378, свидетельство серии 50 № 004375522).

В соответствии с п. 3 ст. 49 ГК РФ и п. 1 ст. 137 ЖК РФ с 16 мая 2006 года право заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договора об оказании коммунальных услуг и прочие договора в интересах членов товарищества принадлежит ТСЖ «Святогор».

В соответствии со ст. 48 ГК РФ: «на балансе организации может находиться только то имущество, которое принадлежит этой организации», также, согласно Письма Министерства Регионального Развития РФ от 20 декабря 2006 года № 14316-РМ/07 «О передаче многоквартирных домов при выборе способа управления»: «...Учет многоквартирного дома, помещения в котором принадлежат двум и более различным собственникам, в реестре муниципального (государственного) имущества и /или бухгалтерский учет многоквартирного дома на балансе управляющей или иной организации следует считать неправомерным».

Следовательно, в договоре от 16 ноября 2004 года ООО «Славянское подворье-Л» не может выступать как «Балансодержатель» жилого дома №4 по ул. Степана Степанова.

Также данный договор не может считаться законным и должен быть признан ничтожным и противоречащим существующему законодательству по следующим основаниям:

- не указан срок действия договора.
- не указаны реквизиты организацией, подписавших договор, договор противоречит ст. 162 ЖК РФ, так как он должен быть утвержден общим собранием

собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1 ст. 162 ЖК РФ) и не удовлетворяет требованиям п. 3 ст. 162 ЖК РФ, а именно:

«В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление и адрес такого дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

П. 3.2 договора противоречит п. 1 ст. 157 ЖК РФ.

- данный договор заключен без согласия собственников, что противоречит п. 1 ст. 209, п. 1 ст. 246, п. 2 ст. 295 ГК РФ и п. 2 ст. 36 ЖК РФ.

5. данным договором не предусмотрена передача ООО «Гарантстрой Сервис+М» какой-либо документации на их дом.

Особо отмечают, что в своих исковых требованиях они не заявляли о необходимости передачи им документов бухгалтерского учета ни одной из этих организаций.

Согласно Письма Министерства Регионального Развития РФ от 20 декабря 2006 года № 14316-РМ/07 «О передаче многоквартирных домов при выборе способа управления»: «При смене управляющей организации или выборе способа управления многоквартирным домом, помещения в котором принадлежат двум и более собственникам, передача многоквартирного дома или общего имущества в многоквартирном доме по акту новой управляющей организации, товариществу собственников жилья или жилищному кооперативу не производится».

Согласно п. 10 ст. 162 ЖК РФ техническая документация принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация обязана передать имеющуюся в ее распоряжение техническую документацию... товариществу собственников жилья. Поскольку Жилищный Кодекс РФ не устанавливает иное, имеющаяся в наличии техническая документация должна передаваться безвозмездно.

Исходя из всего вышеизложенного они считают свои требования законными и просят удовлетворить их в полном объеме.

В ходе разбирательства дела представитель ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино свои требования поддержал.

Представитель ООО «Славянское подворье-Л» г.Москва в суде требования ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино не признал.

Представитель Администрации г.Лыткарино иски требования ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино в части сформирования земельного участка и передачи земельно-технической документации, в суде признал.

Представитель третьего лица ООО «Гарантстрой Сервис+ М» г.Лыткарино в суде иск ТСЖ «Святогор» не признал.

Представители третьих лиц:

МУП ДЕЗ г.Лыткарино, Отдела Архитектуры и градостроительства г.Лыткарино, КУИ г.Лыткарино, Роснедвижимости по г.Лыткарино в судебное заседание не явились, но обратились в суд с письменными заявлениями о рассмотрении дела в отсутствие представителей.

Суд, выслушав объяснения явившихся лиц, изучив материалы дела, пришел к выводу о необходимости удовлетворить иски требования ТСЖ «Святогор», поскольку в соответствии с п.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 в таком доме».

Как установлено в ходе разбирательства дела, действительно 26 марта 2005 г на Общем собрании собственников-соинвесторов (221 собственник- соинвестор) многоквартирного жилого дома по адресу: г.Лыткарино, ул. Степана Степанова, дом № 4 были решены вопросы:

- выбор способа управления многоквартирным домом: организация ТСЖ, утвержден Устав ТСЖ, выборы правления ТСЖ.

В соответствии с принятым решением собственников – соинвесторов дома № 4 по ул. Степана Степанова г.Лыткарино 16 мая 2005 г. Инспекцией ФНС России по г.Лыткарино, было выдано Свидетельство о государственной регистрации, а также утвержден Устав ТСЖ «Святогор» и зарегистрирован в государственном реестре юридических лиц от 21 сентября 2006 г за № 618.

Данные обстоятельства были подтверждены предоставленными суду решением Лыткаринского городского суда от 09 марта 2007 г , материалами гражданского дела за №2-131/06 по иску ООО «Славянское подворье-Л» г.Москва к ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино о признании решения Общего собрания собственников- соинвесторов дома № 4 по ул. Степана Степанова г.Лыткарино недействительным и материалами гражданского дела за №2-400/05 по иску ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино к ООО «Славянское подворье-Л» г.Москва об обязательстве передачи документов на многоквартирный дом и земельный участок.

Кроме того, в ходе разбирательства дела также было установлено, что после оформления всех необходимых документов и регистрации на основании Закона, ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино обратилось к ООО «Славянское подворье –Л» г.Москва 12 июня 2005 г о передаче документов на многоквартирный дом под № 4 по ул. Степана Степанова г.Лыткарино согласно п. 10 ст. 162 ЖК РФ в 30-ти дневный срок и утверждении комиссии по передаче дома № 4 на баланс ТСЖ..

Однако, ООО «Славянское подворье-Л» г.Москва стало под различными надуманными предлогами уклоняться от передачи документации на многоквартирный дом и земельный участок, в связи с чем ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино было вынуждено обратиться в суд с настоящим иском.

Данные обстоятельства в суде были подтверждены материалами гражданских дел: - № 2-400/05 ТСЖ «Святогор» к ООО «Славянское подворье-Л» г.Москва о передачи документов на многоквартирный дом, № 2-131/06 по иску ООО «Славянское подворье-Л» г.Москва к ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино о признании общего собрания от 26 марта 2005 г недействительным, № 2-265/06 по иску ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино к Главе города Лыткарино, ООО «Славянское подворье-Л» г.Москва о частичной отмене Распоряжения Главы города Лыткарино за № 4а-р от 06 января 2004 г.

Таким образом, совокупность установленных и предоставленных доказательств в части обязательства передачи технической документации на многоквартирный дом от ООО «Славянское подворье-Л» г.Москва в пользу ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино дают суду сделать вывод о том, что требования ТСЖ «Святогор» основаны на Жилищном Кодексе РФ ст. 162 п. 10.

Кроме того, в ходе разбирательства дела было также установлено, что истец ТСЖ

«Святогор» г.Лыткарино обратилось к ООО «Славянское подворье-Л» г.Лыткарино и к Администрации г.Лыткарино с иском об **обязательстве** передачи документов на земельный участок под домом № 4 по ул. Степана Степанова в г.Лыткарино, однако в ходе разбирательства дела истец ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино изменил свои требования в этой части и просил (л.д.86) сформировать земельный участок и передать в пользу ТСЖ все документы на спорный земельный участок.

Эти изменения истец мотивировал тем, что документы на формирование земельного участка под домом № 4 по ул.Степана Степанова г.Лыткарино не составлялись.

Суд, исследовав измененные требования, пришел к выводу о необходимости их удовлетворения, поскольку они основаны на законе.

При этом, судом принимается во внимание, что действительно как следует из письма отдела Архитектуры и Градостроительства г.Лыткарино от 10 мая 2007 г за № 770 (л.д. 71) в архиве Отдела не имеется кадастрового плана (карты) земельного участка и документа с указанием содержания и сферы действия сервитута или иного обременения земельного участка.

В Отделе нет сведений из Реестра, содержащих сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющихся общим имуществом.

Градостроительный план земельного участка не выполнялся, так как наличие Градостроительного плана земельного участка определено Градостроительным Кодексом РФ (ФЗ РФ от 29 декабря 2004 г., № 190-ФЗ), а исходно – разрешительная документация на проектирование и строительство дома № 4 оформлялось в 2001 – 2002 г.г. в соответствии с ТСН ППС – 99 МО.

Судом при удовлетворении исковых требований в этой части принимается во внимание, что эти требования представителем ответчика Администрации г.Лыткарино были признаны в ходе разбирательства дела.

На основании ст.ст. 209 ГК РФ, п.2 ст. 36 ЖК РФ, п.10 ст. 162 ЖК РФ и руководствуясь ст.ст. 194 -199 ГПК РФ суд

РЕШИЛ:

Обязать ООО «Славянское подворье-Л» г. Москва передать по акту в пользу ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино следующую техническую документацию на многоквартирный дом № 4 по ул. Степана Степанова г.Лыткарино:

1. технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (форма БТИ);
2. разрешение на строительство (форма согласно ТСН ППС-99 МО);
3. утвержденное архитектурно-планировочное задание (форма согласно ТСН ППС-99 и ТСН ПМС-97 МО);
4. разрешение на выполнение строительно-монтажных работ от органа Госархстройнадзора МО;
5. акты геодезической разбивки основных осей зданий и сооружений с привязкой к красным линиям, с указанием опорных осей и реперов (форма Мособлгеотреста);
6. акт проверки посадки здания в натуре (форма Мособлгеотреста);
7. акт проверки качества грунтов оснований (форма Мособлгеотреста);
8. акт приемки подземной части здания (нулевого цикла) (приложение 3 ТСН 12-310-2000 МО);
9. акты поэтажной приемки;
10. акт освидетельствования скрытых работ: (по форме акта в СНиП 3.01.01-85*)
 - гидроизоляция фундаментов;
 - гидроизоляция ограждающих конструкций;
 - гидроизоляция санитарных узлов и балконов;

- газо-, паро-, тепло- и гидроизоляция перекрытий, в т.ч. чердачных, над подвалами и встроенными помещениями, бойлерными и др.;
 - заделка балконов, прогонов, перемычек и настилов перекрытий;
 - крепления облицовки поверхностей естественными и искусственными материалами;
 - крепления, конопатка и изоляция перегородок оконных и дверных коробок;
 - основания под полы;
 - другие скрытые работы;
11. акт проверки акустического благоустройства и звукоизоляции от ударов и воздушных шумов, в т.ч. инженерного и сантехнического оборудования: лифты, насосы и др. (по форме проверяющей организации);
 12. акт приемки кровли (приложение 4 ТСН 12-310-2000 МО);
 13. акт приемки мусоропроводов и помещений мусоросборников (приложение 5 ТСН 12-310-2000 МО);
 14. акт приемки внутриквартирного коллектора (по форме организации ОА «Мособлжилкомхоз»);
 15. акт приемки внутриквартирных водостоков (по форме организации ОА «Мособлжилкомхоз»);
 16. акт приемки пристенных дренажей и водовыпусков в водостоки (по форме организации ОА «Мособлжилкомхоз»);
 17. акт допуска в эксплуатацию тепловых установок с тепловых сетей или акт об обеспечении объекта постоянным теплоснабжением (по форме теплоснабжающей организации);
 18. акт об обеспечении объекта водоснабжением (по форме водоснабжающей организации);
 19. разрешение на пуск сточных вод в городскую сеть (по форме организации ОА «Мособлжилкомхоз»);
 20. акт приемки системы и выпусков внутреннего водостока из здания (приложение 6 ТСН 12-310-2000 МО);
 21. акт допуска (во временную, постоянную) экспликацию узла учета тепловой энергии (теплоносителя) или акт приемки системы отопления (приложение 7 ТСН 12-310-2000 МО);
 22. акт приемки внутренних систем противопожарно-хозяйственного и горячего водоснабжения (приложение 8 ТСН 12-310-2000 МО);
 23. акт приемки противопожарной защиты после комплексного опробования (приложение 9 ТСН 12-310-2000 МО);
 24. акт приемки системы и выпусков внутренней канализации (приложение 10 ТСН 12-310-2000 МО);
 25. акт приемки системы естественной вентиляции (приложение 11 ТСН 12-310-2000 МО);
 26. акт приемки систем приточно-вытяжной вентиляции (с приложением паспортов системы) (приложение 12 ТСН 12-310-2000 МО);
 27. акт приемки внутренней и наружной сети газопровода (с регистрацией в технической инспекции газоснабжающей организации);
 28. акт допуска в эксплуатацию электроустановки (по форме Управления «Мособлэнергонадзор»);
 29. акт о приемки работ по телефонизации и радиофикации (по форме районного или городского узла ОАО «Электросвязь»);
 30. справка-акт эксплуатирующей организации о приемки сетей кабельного или других систем телевидения (форма ГАО «Мостелеком»);
 31. акт приемки объединенных диспетчерских систем (ОДС);

32. акт технической готовности и приемка подъемно-транспортного оборудования (по форме Управления Центрального промышленного округа Госгортехнадзора России);
33. акт радиационного обследования объекта (акт по форме Госстандарта России);
34. анализ воды (акт по форме СЭС);
35. акт ПДК объекта (акт по форме СЭС);
36. справка о выполнении благоустройства и озеленения (приложение 14 ТСН 12-310-2000 МО);
37. обобщенное заключение о правильности выполненных в натуре конструкций здания (приложение 15 ТСН 12-310-2000 МО);
38. справка о присоединении почтового адреса (форма Службы адресного реестра БТИ);
39. журналы работ;
40. журналы авторского надзора;
41. утвержденная проектная документация на строительство с внесенными изменениями, с подписями о соответствии ей выполненных в натуре работ, сделанными ответственными производителями работ;
42. паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование;
43. акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета;
44. акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями;
45. справки о передаче внешних наружных коммуникаций холодного и горячего водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и связи на баланс городских эксплуатационных организаций (МП «Лыткаринская теплосеть», МП «Лыткаринская электросеть», МП «Водоканал» и др.);
46. домовую книгу или иные документы паспортно-регистрационного учета граждан.

Обязать Администрацию г.Лыткарино, ООО «Славянское подворье – Л» г.Москва сформировать земельный участок под строительство многоквартирного дома по адресу: г. Лыткарино, ул.Степана Степанова дом № 4 и предать в пользу ТСЖ «Святогор» г.Лыткарино всю документацию на земельный участок на дом № 4 по ул.Степана Степанова в г.Лыткарино.

Решение может быть обжаловано в течение 10 дней в Московский областной суд чрез Лыткаринский городской суд.

Судья





О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда
в составе председательствующего **Орловой Т.М.**,
судей **Красновой Н.В.**, **Киреевой И.В.**,

рассмотрев в судебном заседании **30 июля 2007 года** кассационную жалобу ООО «Славянское подворье - Л» на решение Лыткаринского городского суда Московской области от 22 мая 2007 года по гражданскому делу по иску ТСЖ «Святогор» г. Лыткарино к ООО «Славянское подворье - Л» г. Москва об обязательстве передать техническую документацию на многоквартирный жилой дом и ООО «Славянское подворье - Л» г. Москва и Администрации г. Лыткарино об обязательстве сформировать земельный участок под строительство многоквартирного дома и передачи земельно-технической документации на жилой многоквартирный дом.

Заслушав доклад судьи **Красновой Н.В.**,
объяснения представителя ООО «Славянское подворье - Л» по доверенности Маршина С.В., судебная коллегия

у с т а н о в и л а :

ТСЖ «Святогор» г. Лыткарино обратился в суд с указанными требованиями к ООО «Славянское подворье-Л» г. Москва и к ООО «Славянское подворье-Л» г. Москва. Свои требования истец мотивировал тем, что после создания и регистрации в установленном порядке ТСЖ обратилось с письмом к ООО «Славянское подворье-Л» г. Москва о передаче всей технической документации на многоквартирный жилой дом № 4 по ул. Степана Степанова в г. Лыткарино, но ответчик уклоняется от передачи документов. Кроме того, истец также обращался с ходатайством о передаче земельно-технической документации в адрес Администрации г. Лыткарино, которая тоже уклоняется от передачи данных документов.

В ходе разбирательства дела представитель ТСЖ «Святогор» иски требования поддержал.

Представитель ООО «Славянское подворье-Л» иск не признал.

Представитель Администрации г. Лыткарино иски требования ТСЖ «Святогор» в части формирования земельного участка и передачи земельно-технической документации признал.

Представитель третьего лица ООО «Гарантстрой Сервис+ М» в суде иск ТСЖ «Святогор» не признал.

Представители третьих лиц МУП ДЕЗ г. Лыткарино, Отдела Архитектуры и градостроительства г. Лыткарино, КУИ г. Лыткарино, Роснедвижимости по г. Лыткарино в судебное заседание не явились, просили рассмотреть дело в отсутствие их представителей.

Решением суда иск удовлетворен.

Не согласившись с постановленным решением, ООО «Славянск подворье – Л» обжалует его в кассационном порядке, в своей жалобе просит решение суда направить дело на новое рассмотрение в тот же суд.

Проверив материалы дела, обсудив доводы жалобы, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Основания для отмены или изменения решения суда в кассационном порядке предусмотрены статьей 362 ГПК РФ.

В соответствии с п. 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация с 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 в таком доме.

Из материалов дела усматривается, что 26.03.2005 г на общем собрании собственников-соинвесторов многоквартирного жилого дома № 4 по ул. Степана Степанова г. Лыткарино был избран способ управления многоквартирным домом - организация ТСЖ, утвержден его Устав и избрано правление. ТСЖ в установленном порядке получило Свидетельство о государственной регистрации, а Устав ТСЖ зарегистрирован в государственном реестре юридических лиц 21.09.2006 г. за № 618.

Затем ТСЖ «Святогор» 12.06.2005 г. обратилось к ООО «Славянское подворье – Л» с просьбой передать документы на многоквартирный жилой дом по указанному выше адресу, однако ООО стало уклоняться от удовлетворения этого ходатайства. О том, что такая документация имеется у ответчика, свидетельствует акт от 30.06.2004 г., по которому МУП «ГУКС» передал ООО «Славянское подворье – Л» исполнительную и техническую документацию на указанный выше дом в полном объеме в соответствии с Территориальными строительными нормами.

Удовлетворяя иск в этой части, суд первой инстанции правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, применил нормы материального права, подлежащие применению, обоснованно счел требование о передаче документации основанным на законе и обязал ответчика передать такую документацию истцу по акту.

Судебная коллегия соглашается с выводом суда, основанным на установленных обстоятельствах, подтвержденных представленными доказательствами, в связи с чем решение суда в этой части законно и оснований к его отмене не имеется.

В то же время нельзя признать законным решение в части удовлетворения иска об обязанности ООО «Славянское подворье – Л» и

16
Администрации г. Лыткарино сформировать земельный участок и передать истцу всю документацию на него.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции счел установленным, что в архиве Отдела архитектуры и градостроительства г. Лыткарино не имеется кадастрового плана (карты) земельного участка и документа с указанием содержания и сферы действия сервитута или иного обременения земельного участка, в самом отделе нет сведений из Реестра, содержащих сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющихся общим имуществом, а также суд учел признание иска в этой части ответчиком – представителем Администрации г. Лыткарино.

Однако вывод суда не мотивирован, суд не привел норму материального права, в силу которой ответчик обязан произвести действия по формированию земельного участка и оформлению земельно-технической документации, с учетом того, что дом уже сдан в эксплуатацию и собственниками избран способ управления домом в виде ТСЖ. Суд также не установил, имеется ли у ответчиков вообще какая-либо документация на земельный участок и обоснованно ли утверждение истца о том, что такая документация ответчиком удерживается.

Кроме того суд не учел, что признание иска одним из нескольких ответчиков не является для суда в силу норм действующего процессуального закона обязательным условием для удовлетворения иска.

Поскольку у судебной коллегии отсутствуют основания для изменения или принятия нового судебного решения в этой части, то дело подлежит направлению на новое рассмотрение в тот же суд, при котором следует учесть изложенное, определить обстоятельства, имеющие значение для дела, какой стороне подлежит их доказывать, вынести их на обсуждение, даже если стороны на какие-либо их них не ссылались и разрешить спор в соответствии с законом.

Руководствуясь ст. ст. 199, 361 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Лыткаринского городского суда Московской области от 22 мая 2007 г. в части обязанности Администрации г. Лыткарино и ООО «Славянское подворье – Л» сформировать земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома и передать в пользу ТСЖ «Святогор» г. Лыткарино всю документацию на земельный участок на дом № 4 по ул. Степана Степанова в г. Лыткарино отменить и дело в этой части направить на новое рассмотрение в тот же суд.

В остальной части решение суда оставить без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи



Решением суда иск удовлетворен.

Не согласившись с постановленным решением, ООО «Славянское подворье – Л» обжалует его в кассационном порядке, в своей жалобе просит решение суда направить дело на новое рассмотрение в тот же суд.

Проверив материалы дела, обсудив доводы жалобы, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Основания для отмены или изменения решения суда в кассационном порядке предусмотрены статьей 362 ГПК РФ.

В соответствии с п. 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 в таком доме.

Из материалов дела усматривается, что 26.03.2005 г на общем собрании собственников-соинвесторов многоквартирного жилого дома № 4 по ул. Степана Степанова г. Лыткарино был избран способ управления многоквартирным домом - организация ТСЖ, утвержден его Устав и избрано правление. ТСЖ в установленном порядке получило Свидетельство о государственной регистрации, а Устав ТСЖ зарегистрирован в государственном реестре юридических лиц 21.09.2006 г. за № 618.

Затем ТСЖ «Святогор» 12.06.2005 г. обратилось к ООО «Славянское подворье – Л» с просьбой передать документы на многоквартирный жилой дом по указанному выше адресу, однако ООО стало уклоняться от удовлетворения этого ходатайства. О том, что такая документация имеется у ответчика, свидетельствует акт от 30.06.2004 г., по которому МУП «ГУКС» передал ООО «Славянское подворье – Л» исполнительную и техническую документацию на указанный выше дом в полном объеме в соответствии с Территориальными строительными нормами.

Удовлетворяя иск в этой части, суд первой инстанции правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, применил нормы материального права, подлежащие применению, обоснованно счел требование о передаче документации основанным на законе и обязал ответчика передать такую документацию истцу по акту.

Судебная коллегия соглашается с выводом суда, основанным на установленных обстоятельствах, подтвержденных представленными доказательствами, в связи с чем решение суда в этой части законно и оснований к его отмене не имеется.

В то же время нельзя признать законным решение в части удовлетворения иска об обязанности ООО «Славянское подворье – Л» и

Администрации г. Лыткарино сформировать земельный участок и передать истцу всю документацию на него.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции счел установленным, что в архиве Отдела архитектуры и градостроительства г. Лыткарино не имеется кадастрового плана (карты) земельного участка и документа с указанием содержания и сферы действия сервитута или иного обременения земельного участка, в самом отделе нет сведений из Реестра, содержащих сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющихся общим имуществом, а также суд учел признание иска в этой части ответчиком – представителем Администрации г. Лыткарино.

Однако вывод суда не мотивирован, суд не привел норму материального права, в силу которой ответчик обязан произвести действия по формированию земельного участка и оформлению земельно-технической документации, с учетом того, что дом уже сдан в эксплуатацию и собственниками избран способ управления домом в виде ТСЖ. Суд также не установил, имеется ли у ответчиков вообще какая-либо документация на земельный участок и обоснованно ли утверждение истца о том, что такая документация ответчиком удерживается.

Кроме того суд не учел, что признание иска одним из нескольких ответчиков не является для суда в силу норм действующего процессуального закона обязательным условием для удовлетворения иска.

Поскольку у судебной коллегии отсутствуют основания для изменения или принятия нового судебного решения в этой части, то дело подлежит направлению на новое рассмотрение в тот же суд, при котором следует учесть изложенное, определить обстоятельства, имеющие значение для дела, какой стороне подлежит их доказывать, вынести их на обсуждение, даже если стороны на какие-либо их них не ссылались и разрешить спор в соответствии с законом.

Руководствуясь ст. ст. 199, 361 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Лыткаринского городского суда Московской области от 22 мая 2007 г. в части обязанности Администрации г. Лыткарино и ООО «Славянское подворье – Л» сформировать земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома и передать в пользу ТСЖ «Святогор» г. Лыткарино всю документацию на земельный участок на дом № 4 по ул. Степана Степанова в г. Лыткарино отменить и дело в этой части направить на новое рассмотрение в тот же суд.

В остальной части решение суда оставить без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]