

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Екатеринбург
04 декабря 2015 года

Дело № А60-41715/2015

Резолютивная часть решения объявлена 03 декабря 2015 года
Полный текст решения изготовлен 04 декабря 2015 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи И.В. Горбашовой при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания М.А.Мериновой рассмотрел в судебном заседании 30.11- 03.12.2015 дело по иску

товарищества собственников недвижимости «ТСЖ «Щербакова 20» ИНН 6679073070, ОГРН 1156658032673)

к обществу с ограниченной ответственностью «Ремстройкомплекс» (ИНН 6672350582, ОГРН 1116672022169),

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований на предмет спора: общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Рубикон» (ИНН 6679005049, ОГРН 1116679006388),

общество с ограниченной ответственностью «Рубикон-Аэро Инвест» (ИНН 6679058259, ОГРН 1146679029694)

об обязанности передать техническую документацию, связанную с осуществлением управления многоквартирным домом при участии в судебном заседании:

от истца:

И.И.Иванов, председатель правления, протокол от 26.05.2015,

О.Г.Дубовая, представитель по доверенности от 27.10.2015,

А.М.Попов, представитель по доверенности от 27.10.2015;

от ответчика:

Д.Л.Бусыгин, представитель по доверенности от 01.09.2015,

О.В.Тараканова, представитель по доверенности от 01.01.2015;

от третьего лица ООО «Рубикон-Аэро Инвест»:

А.О.Гольцев, представитель по доверенности от 03.12.2015.

Третье лицо ООО Управляющая компания «Рубикон» на заседание суда не явилось.

Права разъяснены. Отвода суду не заявлено.

Истец заявил ходатайство об уточнении исковых требований. Ходатайство удовлетворено.

Истец заявил ходатайство о приобщении к делу документов. Ходатайство удовлетворено.

Ответчик заявил ходатайство о приобщении к делу дополнения к отзыву, документов. Ходатайство удовлетворено.

Ответчик заявил ходатайство об отложении судебного разбирательства для изучения представленных истцом в судебном заседании документов.

Ответчик заявил ходатайство о привлечении к участию в деле третьими лицами, не заявляющими самостоятельных требований на предмет спора, ООО «Управляющая компания «Рубикон», ООО «Рубикон Аэро Инвест».

Согласно ч. 1 ст. 51 АПК РФ третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Как следует из материалов дела, строительство дома №20 в г. Екатеринбурге по ул. Щербакова, не окончено, застройщиком является ООО «Рубикон-Аэро Инвест». Между ООО «Рубикон-Аэро Инвест» и ООО «Ремстройкомплекс», являющегося ответчиком по делу, 01.06.2015 заключен договор управления указанным МКД.

В период до 01.06.2015 управляющей организацией являлось ООО «УК «Рубикон», что следует из договора управления от 30.11.2011 №1/УК, заключенного между ООО «Рубикон-Аэро Инвест» и ООО «УК «Рубикон», расторгнутого сторонами договора 01.06.2015.

С учетом изложенного, суд считает, что решение по настоящему делу повлияет на права ООО «Управляющая компания «Рубикон», ООО «Рубикон-Аэро Инвест», в связи с чем, суд привлекает данных лиц к участию в деле третьими лицами, не заявляющими самостоятельных требований на предмет спора.

В связи с привлечением третьих лиц, а также принимая во внимание ходатайство ответчика об отложении судебного разбирательства, в судебном заседании 30.11.2015 объявлен перерыв до 14 час. 00 мин. 03.12.2015.

После перерыва заседание продолжено.

Ответчик заявил ходатайство о приостановлении производства по делу до вступления в законную силу судебного акта Чкаловского районного суда по иску Соколова А.Ю., Возмищевой Е.М. к ТСН «ТСЖ «Щербакова 20», Иванову И.И., Зворыгину Д.В., Зворыгиной Т.П., Красноперову А.С. о признании недействительным решения (протокола) общего собрания собственников многоквартирного дома по ул. Щербакова, д. 20.

Суду представлены копии искового заявления Соколова А.Ю., Возмищевой Е.М. в Чкаловский районный суд г. Екатеринбурга к ТСН «ТСЖ «Щербакова 20», Иванову И.И., Зворыгину Д.В., Зворыгиной Т.П., Красноперову А.С. о признании недействительным решения (протокола) общего собрания собственников многоквартирного дома по ул. Щербакова, д. 20, оформленного протоколом от 26.05.2015; определения Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 01.12.2015 о подготовке гражданского дела к судебному разбирательству; определения Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 01.12.2015 о назначении предварительного судебного заседания на 27.01.2016; повестки Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга Соколову А.Ю. о вызове Соколова А.Ю. в качестве истца на 27.01.2016.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд обязан приостановить производство по делу в случае невозможности рассмотрения данного дела до разрешения другого дела, рассматриваемого Конституционным Судом Российской Федерации, конституционным (уставным) судом субъекта Российской Федерации, судом общей юрисдикции, арбитражным судом.

Как следует из материалов дела, общее собрание собственников помещений МКД №20 по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге, на котором принято решение о выборе способа управления МКД товариществом собственников недвижимости (ТСН), оформлено протоколом от 26.05.2015.

Настоящее исковое заявление поступило в арбитражный суд 30.08.2015, указанные выше собственники Соколов А.Ю., Возмищева Е.М. обратились в Чкаловский районный суд г. Екатеринбурга с заявлением об оспаривании протокола общего собрания 26.05.2015, т.е. в последний день предусмотренного законом срока для обращения в суд.

Суд, учитывая, что дело по оспариванию протокола общего собрания в Чкаловском районном суде г. Екатеринбурга принято к производству 01.12.2015, находится на стадии назначения предварительного заседания на 27.01.2016, с учетом разумных сроков рассмотрения настоящего дела в арбитражном суде, установленных АПК РФ, считает, что оснований для приостановления производства по настоящему делу до вступления в законную силу судебного акта Чкаловского районного суда, не имеется.

При этом суд разъясняет, что у лиц имеется право на обращение в суд с заявлением о пересмотре решения по настоящему делу по вновь открывшимся или новым обстоятельствам.

Третье лицо ООО «Рубикон-Аэро Инвест» заявило ходатайство об отложении судебного разбирательства для ознакомления с материалами дела, о приобщении к делу отзыва и документов.

Суд не усматривает оснований для отложения судебного разбирательства по указанным третьим лицом основаниям, позиция третьего лица изложена им в отзыве. Ходатайство о приобщении отзыва и документов судом удовлетворено.

Уточнив требования, истец просит обязать ООО «Ремстройстройкомплекс» передать истцу документы, связанные с управлением многоквартирным домом № 20 по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге, а именно:

- 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;
- 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.
- копию кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
- выписку из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;
- заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию 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);
- 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);
- проектную документацию (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии).

Истец считает, что с 26.05.2015 - дата избрания собственниками помещений МКД №20 по ул. Щербакова способа управления в виде товариществом собственников недвижимости «ТСЖ «Щербакова 20», ответчик должен передать данному лицу техническую документацию на МКД, ссылается, в том числе, на ст.ст. 44, 161, 162 Жилищного кодекса РФ, Правила

содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

Ответчик отзыв представил, требования не признал, считает, что управление домом, строительство которого не закончено, осуществляет застройщик, либо уполномоченное им лицо, к требованию о передаче документации не были приложены документы, подтверждающие полномочия председателя правления И.И.Иванова, в протоколе от 26.05.2015 отсутствуют сведения об избрании И.И.Иванова председателем ТСН «ТСЖ «Щербакова 20», заключенные ранее договоры управления не расторгнуты, ссылается на акт проверки Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 27.07.2015 № 29-04-23-315 по проверке протокола общего собрания от 26.05.2015, которым установлено отсутствие кворума; также указывает об отсутствии у него технической документации на спорный дом, поскольку строительство дома не окончено, застройщик документацию на дом ему не передал; имеется заявление собственников в суд об оспаривании протокола общего собрания от 26.05.2015; собственники квартир выступили с инициативой проведения общего собрания собственников помещений по вопросу, в том числе, выбор управляющей организацией ООО «Ремстройкомплекс».

Ответчик ссылается на ст.ст. 143,147,161, 162 Жилищного кодекса РФ, Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416, ст.ст. 450,452,453 Гражданского кодекса Российской Федерации, приказ Министерства регионального развития РФ №45 от 01.06.2007.

Третье лицо ООО «Рубикон-Аэро Инвест» отзыв представило, поддерживает позицию ответчика.

Третье лицо ООО «УК «Рубикон» представило отзыв по делу, указывает, что всю техническую документацию по спорному дому передало застройщику, в подтверждение представляет акт приема передачи от 03.06.2015.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Как следует из материалов дела, собственниками помещений в многоквартирном доме № 20 по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге, в период с 22.05.2015 по 24.05.2015 в форме заочного голосования проведено общее собрание.

По результатам составлен протокол от 26.05.2015 общего собрания собственников помещений МКД №20 по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге.

Как следует из данного протокола, на собрании приняты решения:

- выбрать способ управления МКД – управление товариществом собственников недвижимости (ТСН);

- учредить и зарегистрировать ТСН с наименованием «ТСЖ «Щербакова 20» и передать ему в управление общее имущество в МКД.

Между застройщиком ООО «Рубикон-Аэро Инвест» (застройщик) и ответчиком (управляющая организация) 01.06.2015 заключен договор управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.20, согласно которому, застройщик поручает управляющей организации совершать самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций комплекс юридических и фактических действий (работ/услуг) по обеспечению надлежащего содержания и ремонта общего имущества жилого дома, а также по обеспечению собственника/пользователя (а также членов семьи собственника жилого помещения, собственника нежилых помещений, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещения) необходимыми жилищно-коммунальными услугами, и обязуется оплатить в полном объеме расходы по предоставленным услугам и выполненным работам (п. 1.1 договора).

Согласно п. 2.2.1 договора застройщик обязуется передать управляющей организации техническую документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, земельный участок.

По итогам проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования, оформленного протоколом от 26.05.2015, истцом в адрес ответчика направлено уведомление от 07.07.2015 № 009, в котором указано об избрании собственниками помещений жилого МКД №20 по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге способа управления путем создания товарищества собственников недвижимости «ТСЖ «Щербакова 20»; требование о передаче указанному лицу по акту технической, бухгалтерской и иной документации на дом, указанной в приложении к настоящему требованию, в срок до 20.07.2015. Также к данному уведомлению приложены перечень запрашиваемых документов, протокол общего собрания от 26.05.2015, свидетельство о государственной регистрации ТСН «ТСЖ «Щербакова 20».

Данное уведомление и приложения получены ответчиком 07.07.2015 вх.№ 878, что следует из штампа на уведомлении.

Ответчик письмом от 14.07.2015 № 509 сообщил истцу, что Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области проводит проверку на предмет законности избрания способа управления ТСН «ТСЖ «Щербакова 20»; выполнение обращения оставляем без рассмотрения до момента окончания проверки.

Истец обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе, и выбор способа управления многоквартирным домом управляющей организацией.

В соответствии с пунктом 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Избрание способа управления многоквартирным домом является исключительным правом и обязанностью собственников (ст. 209, 291 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (пункт 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений спорного многоквартирного дома собственниками помещений принято решение о выборе способа управления товариществом собственников недвижимости, учреждении ТСН с наименованием «ТСЖ «Щербакова 20» и передаче ему в управление общего имущества МКД.

Таким образом, из анализа положений п. 2 ст. 44, п. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что в случае выбора собственниками помещений в доме такого способа управления, как управление товариществом собственников недвижимости, у последнего обязанность по управлению многоквартирным домом возникает с момента принятия общим собранием указанного решения (регистрации юридического лица).

Следовательно, юридическим фактом, влекущим возникновение и прекращение правоотношений по управлению многоквартирным домом, является решение общего собрания собственников помещений о выборе того или иного способа управления.

Протокол общего собрания от 26.05.2015 на дату рассмотрения дела недействительным не признан.

Постановлением Президиума ВАС РФ от 22.11.2011 № 7677/11 по делу № А65-11798/2010-СГЗ-14 с учётом норм ст. 310, п. 1 ст. 782 ГК РФ, ч. 8.1, 8.2 ст. 162 ЖК РФ сформулирован подход к применению п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ, согласно которому, собственники помещений в многоквартирном доме могут в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет такой договор, но и в случае, если они приняли решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. Данный вывод подтверждён также в Постановлении Президиума ВАС РФ от 05.06.2012 № 17635/11 по делу № А50-1710/2011.

Как указано выше, истцом в адрес ответчика 07.07.2015 направлено уведомление, в котором указано об избрании собственниками помещений жилого МКД №20 по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге способа управления путем создания товарищества собственников недвижимости «ТСЖ «Щербакова 20»; содержится требование о передаче указанному лицу по акту технической, бухгалтерской, иной документации на дом, к уведомлению приложен, в том числе, протокол общего собрания от 26.05.2015.

В соответствии с п. 10 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Согласно п. 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), 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.

Поскольку ответчиком в установленный законом срок техническая документация на МКД и иные связанные с управлением домом документы ТСН «ТСЖ «Щербакова 20» не были переданы, соответствующая обязанность подлежит возложению в соответствии с пунктом 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации на ответчика.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, и подлежащих передаче истцу, установлен в пунктах 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

В соответствии с пунктом 24 Правил № 491 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) 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 пункте 26 Правил № 491 поименованы иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом. При этом конкретный и исчерпывающий перечень иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов, указанным пунктом не определен.

В силу п. 26 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.

С учетом вышеизложенного, указанный истцом перечень документов соответствует нормам действующего законодательства.

Таким образом, требования истца являются законными и обоснованными, подлежащими удовлетворению.

Доводы ответчика о том, что строительство дома не закончено, в эксплуатацию введены только две очереди, судом отклоняются.

Как указывает ответчик и не оспаривается истцом, строительство дома №20 по ул. Щербакова в г.Екатеринбурге не закончено, в эксплуатацию введены две очереди.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Частью 10 статьи 55 ГрК РФ установлено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

В соответствии с частью 12 статьи 51 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

В соответствии с частью 2 статьи 48 ГрК РФ проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

При этом частью 12.1 статьи 48 ГрК РФ предусмотрено, что подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

С учетом изложенного, объект капитального строительства может быть введен в эксплуатацию в виде отдельных этапов строительства.

В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 (далее - Положение), многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего

пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Таким образом, введенный в эксплуатацию объект капитального строительства может быть признан многоквартирным домом в соответствии с требованиями Положения.

Разрешением на ввод в объекта в эксплуатацию № RU 66302000-1243 от 28.12.2011 введен в эксплуатацию объект капитального строительства по проекту «Жилой комплекс с нежилыми помещениями на первых этажах, со встроенным дошкольным учреждением и подземным паркингом по ул. Щербакова в Чкаловском районе г. Екатеринбурга.»: три 11,12 этажные секции многоэтажного 10-сECTIONного жилого дома переменной этажности с газовой котельной на крыше №1.1.1 по ГП, с помещением ТСЖ на 1 этаже, с нежилыми помещениями на первом и втором этажах (№1.1.1-1.1.3 по ГП) и пристроенная одноуровневая подземная автостоянка в осях 21-22/Ю-Я (сектор 1, №4.1 по ГП), БКТП (№8 по ГП) – 1 пусковой комплекс 1 очереди строительства.

Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию RU 66302000-2311 от 29.12.2014 введен построенный объект капитального строительства по проекту «Жилой комплекс с нежилыми помещениями на первых этажах, со встроенным дошкольным учреждением и подземным паркингом по ул. Щербакова в Чкаловском районе г. Екатеринбурга. Корректировка. 1 очередь. Второй пусковой комплекс»: четыре секции переменной этажности многоуровневого 10-сECTIONного жилого дома с казовой котельной на крыше секции №1.2.45 по ГП, с нежилыми помещениями на первых этажах (№1.2.4-1.2.7 по ГП) – 1 этап 2 пускового комплекса.

Как указывает истец, в указанные части введенного в эксплуатацию жилого дома входит 388 квартир, истцом в материалы дела представлены свидетельства граждан о государственной регистрации права собственников помещений в спорном доме.

С учетом изложенного, суд полагает, что введенный в эксплуатацию объект является многоквартирным домом, следовательно, у собственников помещений в данном доме в силу положений Жилищного кодекса РФ имеется право на выбор способа управления многоквартирным домом.

Довод ответчика о том, что протокол общего собрания собственников от 26.05.2015 не соответствует закону и ссылка на акт проверки Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 27.07.2015 № 29-04-23-315, судом не принимаются, поскольку на дату судебного заседания решение общего собрания собственников помещений в МКД №20 по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге не признано судом незаконным, акт проверки Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области не является решением суда, следовательно, не устанавливает незаконность указанного решения.

Доводы ответчика о том, что к уведомлению не приложены документы, подтверждающие полномочия И.И.Иванова, судом также отклоняется.

Согласно протоколу заседания правления ТСН «ТСЖ» «Щербакова 20» от 26.05.2015, Иванов И.И. избран председателем правления ТСН «ТСЖ» «Щербакова 20». Таким образом, на дату направления ответчику уведомления об избрании собственниками помещений жилого МКД №20 по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге способа управления путем создания товарищества собственников недвижимости «ТСЖ «Щербакова 20», содержащего также требование о передаче документации на дом, Иванов И.И. являлся председателем правления ТСН «ТСЖ «Щербакова 20».

Доводы ответчика о том, что при заключении между ответчиком и истцом и ООО «Рубикон-Аэро Инвест» 01.06.2015 договора управления МКД в г. Екатеринбурге по ул. Щербакова, 20, застройщик в нарушение п. 2.2.1 договора не передал ему техническую документацию на дом, судом также не принимается. Неисполнение стороной договора обязанности, установленной в договоре, не может являться предметом настоящего спора.

Как следует из акта приема передачи технической документации от 01.06.2015 по 1-7 секциям (первый и второй пусковой комплексы) 10 секционного жилого дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 20, ООО «Управляющая компания «Рубикон» передало, а застройщик ООО «Рубикон-Аэро Инвест» приняло документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества – технические паспорта на первый и второй пусковой комплексы, проектную документацию на жилой дом, исполнительную документацию, включающую в себя схемы инженерных сетей и оборудования, акты на скрытые работы, паспорта и сертификаты на материалы и оборудование, протоколы замеров и измерений, акты технической готовности и акты проведения пуско-наладочных работ.

Суд отмечает, что отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица. Указанный вывод судов подтверждается правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.03.2010 N 17074/09.

Довод ответчика об отсутствии технической документации на спорный дом ввиду не завершения строительства дома, судом отклоняется по изложенным выше основаниям.

В порядке распределения судебных расходов суд взыскивает с ответчика в пользу истца госпошлину в размере 6000 руб., уплаченную последним при обращении в суд по платежному поручению от 31.08.2015 №1.

Руководствуясь ст.ст. 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

1. Заявленные требования удовлетворить.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Ремстройкомплекс» передать товариществу собственников недвижимости «ТСЖ «Щербакова 20»

документы, связанные с управлением многоквартирным домом № 20 по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге, а именно:

- 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;
- 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.
- копию кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
- выписку из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;
- заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию 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);
- документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременения, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременения, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);
- проектную документацию (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии).

2. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Ремстройкомплекс» в пользу товарищества собственников недвижимости «ТСЖ «Щербакова 20» госпошлину в размере 6000 (шесть тысяч) рублей 00 копеек.

3. Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не

изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

И.В.Горбашова