



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

26 июня 2018 года

Дело №А56-76794/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 19 июня 2018 года

Постановление изготовлено в полном объеме 26 июня 2018 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

в составе:

председательствующего Сотова И.В.

судей Казарян К.Г., Слобожаниной В.Б.

при ведении протокола судебного заседания: секретарем Панковой Н.А.

при участии:

от истца: представитель [REDACTED] по доверенности от [REDACTED]

от ответчика: не явился, извещен

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-12933/2018) ООО «УК «[REDACTED]» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.05.2018 по делу № А56-76794/2017 (судья Лебедева И.В.), принятое по иску Общества с ограниченной ответственностью "[REDACTED]" к Обществу с ограниченной ответственностью "[REDACTED]" об обязанности,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "[REDACTED]" (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением об обязанности Общества с ограниченной ответственностью «[REDACTED]» (далее – ответчик) передать техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, п. Шушары, Новгородский проспект, дом 6, лит.А, и иные связанные с управлением указанным домом документы в 30-дневный срок со дня вступления в законную силу судебного решения по настоящему делу, а именно:

1) Перечень организаций, участвовавших в проектировании и строительстве с указанием видов выполненных ими работ, фамилии ответственных работников и контактные телефоны;

- 2) Комплект рабочих чертежей (АР, ЭО, ОВ, ВК, СС) (исполнительной документации) необходимой для безопасной эксплуатации систем и оборудования со всеми изменениями по всем видам работ с пояснительной запиской;
- 3) Справку об основных технико-экономических показателях объекта;
- 4) Сертификаты, технические паспорта, инструкции по монтажу и эксплуатации установленного инженерного оборудования и аппаратуры;
- 5) Акты об испытаниях и приемке установленного оборудования;
- 6) Акты об гидравлических испытаниях и приемке внутренних трубопроводов системы отопления, горячего водоснабжения, водопровода, индивидуальных тепловых пунктов, наружных сетей теплоснабжения, водоснабжения;
- 7) Акты допуска в эксплуатацию индивидуальных тепловых пунктов;
- 8) Заключение тепловой инспекции по рабочему проекту;
- 9) Акты испытания и приемки вентиляции, бытовой и ливневой канализаций, дренажной системы;
- 10) Акты о выполнении герметизации вводов и выпусков инженерных коммуникаций в местах прохода их через подземную часть наружных стен зданий в соответствии с проектом;
- 11) Акты об испытаниях и приемке внутренних электроустановок, внутренних и наружных электрических сетей;
- 12) Акты допуска электроустановок в эксплуатацию;
- 13) Акты об испытаниях и приемке устройств телефонизации, радиофикации, телевидения, ОДС, АПС, АППЗ;
- 14) Акты проверки заземления, зануления;
- 15) Акты замеров шумов от работающих лифтов и оборудования ИТП;
- 16) Акты приемки индивидуальных пунктов;
- 17) Акты допуска узлов учета тепловой энергии в эксплуатацию;
- 18) Технические условия энергоснабжающих организаций;
- 19) Справка о выполнении технических условий от энергоснабжающих организаций;
- 20) Заключение УТЭ Ростехнадзора по проекту электроснабжения;
- 21) Справка на мощность;
- 22) Протоколы замера сопротивления изоляции;
- 23) Акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с энергоснабжающими организациями;
- 24) Акт о технологическом присоединении к электросети;
- 25) Документы, подтверждающие величину максимальной мощности энергопринимающих устройств;
- 26) Документы об установке и приемке в эксплуатацию приборов учета электроэнергии;
- 27) Рабочий проект электрооборудования дома;
- 28) Паспорта на электросчетчики и трансформаторы тока;
- 29) Паспорт ИТП;
- 30) Паспорт горячего водоснабжения;
- 31) Паспорт присоединения;

- 32) Инструкция по эксплуатации;
- 33) Паспорта на установленные лифты;
- 34) Инструкция по эксплуатации здания;
- 35) Генеральный план в масштабе 1:500;
- 36) План наружных инженерных сетей;
- 37) Технический паспорт объекта, поэтажные планы, ведомости площадей;
- 38) Акты передачи на баланс специализированным организациям наружных коммуникаций;
- 39) Акт государственной комиссии (для объектов переданных ранее);
- 40) Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта;
- 41) Акт освидетельствования лифтов инженерным центром;
- 42) Форму 1 часть 1, 2;
- 43) Акт проверки системы отопления на равномерный прогрев;
- 44) Акт на зажигание;
- 45) Акты технического освидетельствования водомерных узлов;
- 46) Согласование присоединения к системам коммунального водоснабжения и канализации;
- 47) Форма ОС-1а;
- 48) Разрешение на строительство;
- 49) Разрешение о присвоении милицейского адреса;
- 50) Паспорт на установленное оборудование и механизмы;
- 51) Справку о фактической стоимости строительства, подписанные заказчиком генподрядчиком;
- 52) Документы об отводе земельного участка;
- 53) Справки городских эксплуатационных организаций о том, что внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и связи обеспечат нормальную эксплуатацию объекта и приняты ими на обслуживание;
- 54) Бухгалтерскую отчетность за период управления домом;
- 55) Книга доходов и расходов за период управления домом;
- 56) Декларацию по УСН за период управления домом;
- 57) Информацию по каждому лицевому счету собственников помещений за период управления домом;
- 58) Информацию по данным приборов учета коммунальных услуг за период управления домом;
- 59) Первичные документы (счет-фактуры, счета, акты выполненных работ) по всем контрагентам;
- 60) Акты сверок по всем контрагентам;
- 61) Банковские выписки за период управления домом.

Решением суда от 11.05.2018г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, ООО «XXXXXXXXXX» обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит обжалуемое решение отменить.

В обоснование жалобы истец указал, что протокол общего внеочередного собрания собственников помещений №1 от 13.05.2017 г., на основании которого ответчик осуществляет управление спорным МКД, и проведенное им 15.12.2017г. общее внеочередное собрание собственников помещений, оспариваются в судебном порядке (в Пушкинский районный суд поданы исковые заявления о признании недействительными протоколов и решений общих собраний собственников от 13.05.2017г. и 15.12.2017г. в связи с отсутствием кворумов - дела №2-1364/2018, №2-2142/2018). Кроме того, Администрацией Пушкинского района г. Санкт-Петербурга и ООО «[REDACTED]» в кассационном порядке обжалуются решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.11.2017 г. и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2018г. по делу №А56-57149/2017, в рамках которого признано недействительным решение Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее - Комиссия) от 17.07.2017г. № 78/214596/17 о ничтожности протокола общего собрания от 13.05.2017г. и признании победителем конкурса истца, которое (недействительность решения Комиссии от 17.07.2017г.), по мнению последнего, не приводит к признанию недействительными итогов конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, проведенного Администрацией Пушкинского района, в связи с чем, истец полагает, что результаты конкурса являются легитимными и именно истец на основании Протокола №3 конкурса на право заключения договора управления спорным МКД является победителем конкурса, что влечет прекращение у ответчика права удерживать документацию на данный многоквартирный дом.

Истец в судебном заседании доводы апелляционной жалобы поддержал, представил решение Пушкинского районного суда от 24.05.2018г. по делу №2-1364/2018, согласно которому решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пос. Шушары, Новгородский проспект, дом 6, лит. А, оформленное протоколом от 13.05.2017г., признано недействительным.

Ответчик отзыв на апелляционную жалобу не представил; в заседание апелляционного суда не явился, однако о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещен, а равно как считается он извещенным и в соответствии с частью 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса РФ (с учетом разъяснений Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ, содержащихся в пункте 5 постановления от 17.02.2011 г. № 12, и при соблюдении требований абзаца второй части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса РФ), в связи с чем и в соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса РФ дело (апелляционная жалоба) рассмотрено в его отсутствие.

Проверив законность и обоснованность обжалуемого решения в порядке, предусмотренном статьями 268-270 Арбитражного процессуального кодекса РФ, апелляционный суд пришел к следующим выводам:

Как установлено судом первой инстанции, подтверждается материалами дела, Администрацией Пушкинского района Санкт-Петербурга 30.05.2017г. был проведен открытый конкурс на право заключения договора управления

многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, Шушары, Новгородский проспект, дом 6, лит. А; по итогам конкурса победителем признан истец - ООО «XXXXXXXXXX».

На основании Протокола №3 конкурса на право заключения договора управления названным домом истцом подана заявка на включение в сводный федеральный реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению вышеназванным многоквартирным домом, также истец направил в адрес Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга (ГЖИ) заявление от 05.06.2017г. о включении в сводный федеральный реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению спорным многоквартирным домом. Аналогичное заявление от 25.07.2017г. было направлено в адрес ГЖИ повторно.

04.08.2017г. ГЖИ направила истцу решение об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Санкт-Петербурга, в связи с тем, что заявление и документы, представленные лицензиатом - ООО «XXXXXXXXXX», не соответствуют требованиям Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.12.2015 №938/пр., а именно: в нарушение подпункта «д» пункта 5 Порядка невыполнение лицензиатом требования о размещении информации, указанной в заявлении, на официальном сайте для раскрытия информации в соответствии с частью 2 статьи 198 Жилищного кодекса ЖК РФ.

Кроме того, истец не смог разместить информацию на официальном сайте, в связи с тем, что адрес: г. Санкт-Петербург, п. Шушары, Новгородский проспект, д.6, лит. А, не внесен в систему ГИС ЖКХ. После переписки с Технической поддержкой системы ГИС ЖКХ, был получен ответ: «Информация по Вашему обращению передана техническим специалистам. Изменение запланировано в версии системы: 11.4.0. Плановая дата изменения: конец сентября. О выполнении работ по Вашему обращению Вам будет направлено дополнительное информационное уведомление».

Ответчик - ООО «XXXXXXXXXX» - осуществляет управление спорным многоквартирным жилым домом на основании протокола общего внеочередного собрания собственников помещений №1 от 13.05.2017 г., в соответствии с которым между собственниками вышеуказанного дома и ответчиком заключены договоры управления.

Истец направил в адрес ответчика письмо от 06.09.2017г., в котором, ссылаясь на положения пункта 10 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, просил передать всю техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом. Аналогичные письма от 25.07.2017г. и 31.08.2017г. направлены ответчику повторно.

Письмом от 19.06.2017г. ответчик сообщил, что 13.05.2017 г. на внеочередном общем собрании собственников жилых помещений в спорном доме была избрана управляющая организация ООО «XXXXXXXXXX», в связи с чем ответчик отказал в выдаче запрашиваемых истцом документов.

Согласно сведениям из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), первые собственники жилых помещений в доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Шушары, Новгородский проспект, д.6, лит.А, зарегистрировали право собственности лишь 27.05.2017г.

Указав, что им направлено по почте 445 собственникам жилых помещений в доме Договоры управления многоквартирным домом для подписания, заключено 16 Договоров управления с собственниками жилых помещений в спорном доме, а также полагая, что проведение открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом (30.05.2017), выигранного им, влечет прекращение у ответчика права удерживать документацию на данный многоквартирный дом, и ссылаясь на непредоставление ответчиком документов, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции признал исковые требования не подлежащими удовлетворению в полном объеме, руководствуясь при этом статьями 161, 162 Жилищного кодекса РФ, положениями Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. № 416.

При этом суд первой инстанции установил, что Администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга объявила открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом, назначив датой проведения торгов 30.05.2017г., при этом 18.05.2017г. ответчик уведомил Администрацию Пушкинского района Санкт-Петербурга о том, что протоколом от 13.05.2017г. на внеочередном общем собрании собственников жилых помещений в вышеуказанном доме он был избран в качестве управляющей организации.

Администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга, рассмотрев представленный ответчиком протокол общего собрания от 13.05.2017г., посчитала его ничтожным, провела конкурс, и признала победителем конкурса истца.

Считая действия Администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга незаконными, ответчик обратился в Управление Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу, которое признало жалобу ответчика необоснованной.

Не согласившись с решением Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу № 78/21459/17 от 17.07.2017г., ответчик оспорил его в судебном порядке, в результате чего решением Арбитражного суда города Санкт - Петербурга и Ленинградской области от 29.11.2017г. по делу №А56-57149/2017, оставленным без изменения Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2018г., требования ответчика удовлетворены, решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу №78/21459/17 от 17.07.2017г. признано недействительным, при этом в судебных актах отражено, что в отношениях, связанных с управлением общим имуществом, участник долевого строительства становится правомочным с момента передачи ему помещения, а законодатель установил приоритеты по выбору способа управления в пользу собственников МКД, определив, что волеизъявление правообладателей помещений в спорном многоквартирном доме является преимущественным правом на определение судьбы своего имущества, обязанность органов местного

самоуправления по отбору управляющей организации играет компенсаторную роль в случае, когда правообладатели не имеют намерений самостоятельно определять порядок управления, необходимость проведения конкурса определяется наличием решения правообладателей помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом и реализации этого решения, а для отказа от проведения конкурса достаточно любого из предусмотренных проявлений инициативы со стороны правообладателей; следовательно, при организации проведения конкурса Администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга, получив уведомление от ООО « » от 18.05.2017г., не имела права проводить открытый конкурс в отношении спорного жилого дома, которым управляет ООО « » в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Приняв во внимание вышеуказанные обстоятельства, суд первой инстанции оставил без удовлетворения требования истца об обязанности ответчика передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением указанным домом.

Суд апелляционной инстанции не находит оснований для переоценки выводов суда первой инстанции, как сделанных в результате полного исследования и анализа материалов дела (представленных доказательств), отмечая при этом, что выводы суда первой инстанции соответствуют фактическим обстоятельствам дела и нормам права.

Кроме того, апелляционный суд исходит из того, что недействительность решения о выборе ответчика в качестве управляющей организации на данный момент не подтверждена (вступившего в законную силу судебного акта о признании такого решения недействительным не имеется, при том, что появление такого судебного акта в последующем может являться основанием для пересмотра решения по настоящему делу по новым (вновь открывшимся) обстоятельствам по инициатива заинтересованного в этом лица).

В то же время, апелляционный суд поддерживает вывод суда первой инстанции о том, что судебные акты по делу №А56-57149/2017, в силу статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса РФ, влекут вывод о незаконности решения об избрании в качестве управляющей организации именно истца (при наличии - как правомерно указал суд первой инстанции - непризнанного недействительным решения о выборе в таком качестве ответчика).

Таким образом, апелляционный суд признает обжалуемое решение соответствующим нормам материального и процессуального права и фактическим обстоятельствам дела (при отсутствии помимо прочего и оснований, предусмотренных частью 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса РФ), а апелляционную жалобу – не подлежащей удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 266, 268, 269 и 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.05.2018 г. по делу № А56-76794/2017 оставить без изменения, а апелляционную жалобу ООО « ██████████ » - без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий

И.В. Сотов

Судьи

К.Г. Казарян

В.Б. Слобожанина