

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ****город Москва****27 декабря 2019 года****Дело № А40-146513/19-23-1185**

Резолютивная часть решения объявлена 13 ноября 2019 года.

Решение в полном объеме изготовлено 27 декабря 2019 года.

**Арбитражный суд города Москвы в составе:****судьи** Гамулина А.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Бухановой А.В.,

**рассмотрев** в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «Волга Эстейт»**к** ООО «УК Бастион»**о** признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, д. 5, стр. 1, оформленным протоколом внеочередного общего собрания собственником нежилых помещений, проводимого в форме заочного голосования от 10.12.2018,**третье лицо** – ООО «РМП Комфорт»,**при участии:****от истца** – Корнеенко Д.К. (доверенность от 21.06.2018г.),**от ответчика** – Костоправкин Ю.А. (доверенность от 17.07.2019г.),**от третьего лица** – Горецкая Т.М. (доверенность от 29.07.2019г.),**У С Т А Н О В И Л:**

ООО «Волга Эстейт» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ООО «УК Бастион» (далее – ответчик) о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, д. 5, стр. 1, оформленным протоколом внеочередного общего собрания собственником нежилых помещений, проводимого в форме заочного голосования от 10.12.2018.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ООО «РМП Комфорт».

Представитель истца поддержал заявленные требования по доводам искового заявления, возражений по доводам отзыва и письменных пояснений.

Представитель ответчика против удовлетворения заявленных требований возражал по доводам отзыва.

Представитель третьего лица против удовлетворения заявленных требований возражал по доводам письменных пояснений.

Заслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы дела, и оценив в совокупности представленные доказательства, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, решением общего собрания собственников нежилых помещений в нежилом здании по адресу: г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, д.

5, стр. 1 эксплуатирующей компанией здания выбрано ООО «РПМ Комфорт» и утверждены тарифы на оказание комплексных услуг по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию здания, общего имущества, принадлежащего собственникам, инженерных коммуникаций, расположенных в местах общего пользования в здании, и конструкций здания, а также оказанию услуг (выполнению работ) по благоустройству и обслуживанию прилегающей к зданию территории.

Решение оформлено протоколом от 10.12.2018, инициатором проведения собрания являлся ответчик, которому принадлежат на праве собственности нежилые помещения в здании.

В соответствии с п. 1 ст. 181.4 ГК РФ, решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если:

- 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;
- 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
- 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;
- 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 3 статьи 181.2).

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 106 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 25 от 23.06.2015, согласно пункту 1 статьи 181.4 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным ГК РФ или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) либо независимо от такого признания (ничтожное решение). Допускается возможность предъявления самостоятельных исков о признании недействительным ничтожного решения собрания; споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого лица, имеющего охраняемый законом интерес в таком признании.

В пункте 110 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 25 от 23.06.2015 также разъяснено, что решение собрания может быть признано недействительным в части, если будет доказано, что оно могло бы быть принято и без включения в него недействительной части (пункт 1 статьи 6, статья 180 ГК РФ, пункт 2 статьи 181.2 ГК РФ).

В обоснование недействительности решения общего собрания по шестому вопросу повестки дня, истцом указано на отсутствие критериев разделения помещений здания на категории, не обоснованное дифференцирование тарифа, отсутствие обоснования видов, количества и стоимости услуг и затрат, повлиявших на размер утвержденных решением тарифов, отсутствие в протоколе сведений согласно п. 5 ст. 181.2 ГК РФ, при этом истцом приведены по аналогии нормы ЖК РФ и принятые в соответствии с такими нормами нормативные правовые акты.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Ответчиком представлены документы по проведению общего собрания, в том числе: реестр собственников помещений, решения собственников по вопросам повестки дня, оснований признания решения ничтожным с учетом представленных документов судом при рассмотрении дела не установлено.

Истцом не оспаривается факт получения уведомления о проведении общего собрания, при этом участия в собрании истец не принимал.

В соответствии с п. 4 ст. 181.4 ГК РФ, решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица.

В пункте 109 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 25 от 23.06.2015 разъяснено, что к существенным неблагоприятным последствиям относятся нарушения законных интересов как самого участника, так и гражданско-правового сообщества, которые могут привести, в том числе к возникновению убытков, лишению права на получение выгоды от использования имущества гражданско-правового сообщества, ограничению или лишению участника возможности в будущем принимать управленческие решения или осуществлять контроль за деятельностью гражданско-правового сообщества.

В подтверждение таких последствий истцом указано на применение повышенного тарифа по оплате.

В пункте 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 ГК РФ и 44 - 48 ЖК РФ.

Согласно ст. 7 ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Следовательно, правоотношения собственников помещений нежилого здания с управляющей организацией в здании регулируются нормами ЖК РФ.

Истцу принадлежит на праве собственности нежилое помещение площадью 239,8 кв.м., этаж 1, что подтверждается выпиской из ЕГРН (запись о регистрации от 01.09.2017).

Согласно ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме.

В соответствии с п. 1 ст. 10 ГК РФ, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В пункте 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 70 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», сделанное в любой форме заявление о недействительности (ничтожности, оспоримости) сделки и о применении последствий недействительности сделки (требование, предъявленное в суд, возражение ответчика против иска и т.п.) не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки (пункт 5 статьи 166 ГК РФ).

Указанное истцом постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 устанавливает правила применительно к многоквартирным жилым домам, при том, что

помещение истца является нежилым и находится в здании бизнес-центра, и кроме того доказательств предложения собственниками иных тарифов или несогласия при принятии решения с предложенными управляющей организацией тарифами из материалов дела не усматривается.

Между истцом и третьим лицом заключен договор № 1-1-РД от 11.12.2018 на оказание услуг по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию.

Истцом производится оплата платежными поручениями, копии которых представлены в материалы дела.

Решением общего собрания собственников от 21.11.2012 при управлении компанией ООО «Новые венчурные инвестиции» также были утверждены дифференцированные тарифы для торговых, офисных помещений, парковки и помещений с 07 по 08 этажи здания.

Предыдущим собственником помещения истца возражений в отношении применяемых тарифов не заявлялось.

Таким образом, такой порядок установления тарифов в здании действует на протяжении длительного периода времени, и истец, приобретая помещения в 2017 году, не мог не знать о размере коммунальных и эксплуатационных услуг в отношении помещения и порядке образования такого тарифа.

Письмом от 12.02.2019 истец в соответствии с условиями договора управления обратился к третьему лицу за предварительным согласованием проекта вентиляции помещения, согласно которому помещение используется как прачечная-химчистка. Те же сведения об использовании помещения содержатся и в письме от 16.08.2018.

Следовательно, используя помещение для осуществления коммерческой деятельности, истец фактически не соглашается с размером тарифа в зависимости от такого использования помещения, не смотря на то обстоятельство, что в здании имеются помещения, в которых такая деятельность не осуществляется, отнесенные решением общего собрания к категории апартаментов.

Оценив в совокупности представленные доказательства в порядке ст. 71 АПК РФ, с учетом приведенных разъяснений, суд пришел к выводу, что в материалах дела отсутствуют доказательства нарушения порядка проведения и созыва общего собрания собственников помещения нежилого здания, истцу было известно о порядке определения тарифов в течение длительного времени, размер тарифов существенно не изменился, в связи с чем отсутствуют неблагоприятные последствия для истца в результате принятия решения по вопросу 6 повестки, и действия собственника нежилого помещения истца (в том числе предыдущего) в течение длительного времени давали основания полагать как ответчику так и управляющей компании здания о согласии собственника помещений с таким определением тарифов, в связи с чем, оснований удовлетворения заявленных требований о признании решения общего собрания недействительным, в соответствии со ст.ст. 1, 6, 10, 181.4 ГК РФ, ст.ст. 7, 156 ЖК РФ, не имеется.

Расходы по уплате государственной пошлины в соответствии со ст. 110 АПК РФ, относятся на истца.

На основании изложенного, ст.ст. 1, 6, 10, 181.4, 181.5 ГК РФ, ст.ст. 7, 156 ЖК РФ, руководствуясь ст.ст. 64, 65, 71, 75, 110, 167-171, 176, 181 АПК РФ, арбитражный суд

#### **Р Е Ш И Л:**

В удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

**Судья**

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 04.04.2019 12:33:14  
Кому выдана Гамулин Андрей Александрович

**А.А. Гамулин**