

**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12

адрес электронной почты: [9aas.info@arbitr.ru](mailto:9aas.info@arbitr.ru)адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

г. Москва

Дело № А40-146513/19

23 июня 2020 г.

Резолютивная часть постановления объявлена 22 июня 2020 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 23 июня 2020 г.

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе

Председательствующего судьи Яремчук Л.А.

Судей Елоева А.М., Сазоновой Е.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Хыбыртовой З.Р.

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу

Общества с ограниченной ответственностью «Волга Эстейт»

на решение Арбитражного суда г.Москвы от 27.12.2019 года по делу № А40-146513/19,

принятое судьей Гамулиным А.А. (шифр судьи 23-1185)

по иску Общества с ограниченной ответственностью «Волга Эстейт»

(ОГРН 1173443004635)

к Обществу с ограниченной ответственностью «УК Бастион» (ОГРН 1177746922550)

третье лицо: ООО «РМП Комфорт»

о признании недействительным решения

общего собрания собственников помещений,

при участии в судебном заседании:

от истца: Заповитрянная Л. по доверенности от 28.02.2020,

от ответчика: Костоправкин Ю.А. по доверенности от 17.07.2019,

от третьего лица: Горецкая Т.М. по доверенности от 29.07.2019,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Волга Эстейт» обратилось в Арбитражный суд г.Москвы с иском к ООО «УК Бастион» о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, дом 5, строение 1, оформленного протоколом внеочередного общего собрания собственников нежилых помещений, проводимого в форме заочного голосования от 10.12.2018 года.

Решением суда от 27.12.2019 года в удовлетворении заявленных требований ООО «Волга Эстейт» отказано.

ООО «Волга Эстейт» не согласилось с решением суда первой инстанции, обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда отменить, исковые требования удовлетворить, указав на неправильное применение судом норм материального права.

ООО «УК Бастион» и ООО «РМП Комфорт» представили письменные возражения, в которых считают доводы апелляционной жалобы необоснованными и просят решение суда оставить без изменения.

Рассмотрев дело в порядке статей 266 и 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, выслушав объяснение представителей сторон и третьего лица, исследовав материалы дела, проверив законность и обоснованность решения, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что решение суда подлежит частично отмене в связи с неполным выяснением обстоятельств, имеющих значение для дела (п.1 ч.1 ст.270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Как следует из материалов дела, ООО «Волга Эстейт» является собственником нежилого помещения, общей площадью 239,8 кв.метров, кадастровый номер 77:05:0001002:6113, расположенного в здании (БЦ «RiverDale») по адресу: г.Москва, 2-й Павелецкий проезд, дом 5, строение 1, общей площадью 24 985,8 кв.метров.

Внеочередным общим собранием собственников нежилых помещений в здании (БЦ «RiverDale»), расположенном по вышеназванному адресу, проведенным в форме заочного голосования по инициативе собственника нежилых помещений ООО «УК Бастион», оформленного протоколом от 10.12.2018 года, по шестому вопросу повестки дня принято решение об утверждении тарифов на оказание комплексных услуг по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию здания, общего имущества, принадлежащего собственникам, инженерных коммуникаций, расположенных в местах общего пользования здания и конструкций здания, а также оказание услуг (выполнению работ) по благоустройству и обслуживанию прилегающих к зданию территории, в размере: апартаменты - 910 руб. в год за 1 кв.метр., офисные помещения - 2 100 руб.; зона торговли (ритейл) - 4 500 руб. в год за 1 кв.метр., парковка (крытый паркинг) - 2 100 руб. в год за 1 кв.метр.

Истец фактически просит признать недействительным решение общего собрания в части установления тарифа на оказание комплексных услуг по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию здания, общего имущества, принадлежащего собственникам, инженерных коммуникаций, расположенных в местах общего пользования здания и конструкций здания, на оказание услуг (выполнению работ) по благоустройству и обслуживанию прилегающих к зданию территории, указав на нарушение порядка утверждения тарифа, отсутствие критериев для разделения помещений здания на категории, необоснованное дифференцирование тарифа, отсутствие обоснования вида, количества и стоимости услуг, а также затрат, повлиявших на размер утвержденных решением тарифов, нарушение равенства прав участников собрания при его проведении, принятие решения по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

Согласно пункта 41 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23.06.2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующего сходные отношения, в частности ст. ст. 249, 289 и 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и 44 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Пункт 6 данной статьи предусматривает право собственника помещения в многоквартирном доме обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Как правильно указал суд первой инстанции со ссылкой на пункт 1 ст. 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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).

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

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.

В соответствии с пунктом 4 ст. 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации, решение собрания не может быть признано судом недействительным в силу его оспоримости при наличии совокупности следующих обстоятельств: голосование лица, права которого затрагиваются этим решением, не могло повлиять на его принятие и решение не может повлечь существенные неблагоприятные последствия для этого лица.

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 (пункт 109 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 25 от 23.06.2015 года).

Как установлено [ст.249](#) Гражданского кодекса, каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Согласно аналогичной норме, изложенной в [пункте 1 ст. 158](#) Жилищного кодекса, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве

общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно [пункту 31](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491, с последующими изменениями и дополнениями, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, определяется решением общего собрания собственников помещений в таком доме и принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год ([пункт 33](#) Правил № 491).

Как указано в [пункте 5](#) Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 29.01.2018 года № 5-П, при принятии решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения либо размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, лица, участвующие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, должны руководствоваться положениями [статьи 10](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, закрепляющими презумпцию добросовестного поведения участников гражданских правоотношений и разумности их действий, на что прямо указано в [Постановлении](#) Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 года № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности», согласно [пункту 16](#) которого утвержденный общим собранием собственников размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с предписаниями законодательства и отвечать требованиям разумности.

Как неоднократно отмечал Конституционный Суд Российской Федерации, реализация имущественных прав осуществляется на основе общеправовых принципов неприкосновенности собственности, предполагающих равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность участников гражданско-правовых отношений, а также недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела (Постановления от 06.06.2000 года № 9-П, от 10.04.2003 года № 5-П и др.); вместе с тем конституционный принцип равенства сам по себе не исключает возможность установления различных правовых условий для различных категорий субъектов права, однако такие различия не могут быть произвольными и должны основываться на объективных характеристиках соответствующих категорий субъектов ([Постановление](#) от 27.04.2001 года № 7-П, [Определение](#) от 14.12.2004 года № 451-О и др.).

По правилам [части 1 статьи 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать

обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Суд, по смыслу статей 10, 118, 123, 126 и 127 Конституции Российской Федерации и положений Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не собирает доказательства, а лишь исследует и оценивает доказательства, представленные сторонами, либо истребует доказательства по ходатайству сторон.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий (часть 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Ответчиком не указано на наличие конкретных и достаточных оснований, в том числе критериев, безусловно позволяющих установить размер платы на управление, эксплуатацию и техническое обслуживание здания (БЦ «RiverDale»), общего имущества, для собственников апартаментов отличный от аналогичного сбора для собственников нежилых помещений зоны торговли (ритейл), офисных помещений, парковки (крытый паркинг).

В оспариваемом решении общего собрания от 10.12.2018 года не приведено надлежащее экономическое и правовое обоснование определения тарифа для собственников нежилых помещений, а также мотивы выбора критериев для определения спорной суммы (выбор критериев не должен быть произвольным и должен основываться на объективных характеристиках соответствующих категорий субъектов), что в результате дифференциации размеров соответствующих платежей привело к недопустимым различиям в правовом положении собственников помещений в здании (БЦ «RiverDale»).

Фактически одни собственники без установленных на то законом оснований частично освободили себя от бремени содержания имущества, находящегося в долевой собственности и возложили дополнительные затраты на других собственников, что противоречит принципу равенства сторон гражданского оборота.

Доказательств, подтверждающих отсутствие в таком случае нарушения прав и законных интересов истца, ответчиком не представлено.

При таких обстоятельствах апелляционный суд приходит к выводу о том, что решение внеочередного общего собрания собственников нежилых помещений в здании (БЦ «RiverDale»), оформленное протоколом от 10.12.2018 года, в части произвольного утверждения тарифов на оказание комплексных услуг по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию здания, общего имущества, принадлежащего собственникам, инженерных коммуникаций, расположенных в местах общего пользования здания и конструкций здания, а также на оказание услуг (выполнению работ) по благоустройству и обслуживанию прилегающих к зданию территории, в размере: апартаменты - 910 руб. в год за 1 кв.метр., офисные помещения-2 100 руб.; зона торговли (ритейл)- 4 500 руб. в год за 1 кв.метр., парковка (крытый паркинг) -2 100 руб. в год за 1 кв.метр (по вопросу № 6 повестки дня), не соответствует вышеназванным нормам жилищного законодательства Российской Федерации, нарушает права и законные интересы истца, и подлежит в указанной части признанию недействительным.

Судебные расходы распределяются в соответствии со ст.110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь ст.ст. 266, 268, 269, 270-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда г.Москвы от 27.12.2019 г. по делу №А40-146513/19 изменить.

Решение внеочередного общего собрания собственников нежилых помещений в здании (БЦ «RiverDale»), расположенном по адресу: г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, дом 5, строение 1, проведенного в форме заочного голосования, оформленное протоколом от 10.12.2018 года, в части утверждения тарифов на оказание комплексных услуг по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию здания, общего имущества, принадлежащего собственникам, инженерных коммуникаций, расположенных в местах общего пользования здания и конструкций здания, а также на оказание услуг (выполнению работ) по благоустройству и обслуживанию прилегающих к зданию территории, в размере: апартаменты - 910 руб. в год за 1 кв.метр., офисные помещения-2 100 руб.; зона торговли (ритейл)- 4 500 руб. в год за 1 кв.метр., парковка (крытый паркинг) -2 100 руб. в год за 1 кв.метр (по вопросу № 6 повестки дня) признать недействительным.

В удовлетворении остальной части исковых требований ООО «Волга Эстейт» отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «УК Бастион» (ОГРН 1177746922550) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Волга Эстейт» (ОГРН 1173443004635) расходы по оплате государственной пошлины по иску в сумме 6 000 (три тысячи) руб..

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «УК Бастион» (ОГРН 1177746922550) в доход федерального бюджета государственную пошлину по апелляционной жалобе в сумме 3 000 руб..

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

Л.А.Яремчук

Судьи:

А.М.Елоев

Е.А.Сазонова