



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

24 сентября 2020 года

Дело №А40-146513/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 17 сентября 2020 года

Полный текст постановления изготовлен 24 сентября 2020 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего – судьи Филиной Е.Ю.,

судей Беловой А.Р., Красновой С.В.,

при участии в заседании:

от истца: Корнеенко Д.К., доверенность от 07.10.2019;

от ответчика: Горецкая Т.М., доверенность от 17.07.2019;

от третьего лица: Костоправкин Ю.А., доверенность от 01.10.2019;

рассмотрев в судебном заседании 17 сентября 2020 года кассационную жалобу
ООО «УК Бастион»

на постановление от 23 июня 2020 года

Девятого арбитражного апелляционного суда,

по делу по иску ООО «Волга Эстейт»

к ООО «УК Бастион»

третье лицо: ООО «РМП Комфорт»,

о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Волга Эстейт» (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением 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, дом 5, строение 1, оформленного протоколом внеочередного общего собрания собственников нежилых помещений, проводимого в форме заочного голосования от 10.12.2018 года.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27 декабря 2019 года в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23 июня 2020 года решение Арбитражного суда города Москвы от 27 декабря 2019 года изменено, 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.м, офисные помещения - 2100 руб.; зона торговли (ритейл) - 4 500 руб. в год за 1 кв.м, парковка (крытый паркинг) - 2100 руб. в год за 1 кв.м (по вопросу №6 повестки дня) признать недействительным. В удовлетворении остальной части исковых требований ООО «Волга Эстейт» отказано.

Не согласившись с принятым судом апелляционной инстанции судебным актом, ответчик ООО «УК Бастион» обратился с кассационной жалобой, в

которой просит отменить оспариваемый судебный акт суда апелляционной инстанции и оставить в силе решение суда первой инстанции.

В обоснование кассационной жалобы заявитель ссылается на нарушение судом апелляционной инстанции норм материального и процессуального права, указывает, что выводы, содержащиеся в обжалуемом судебном акте, не соответствуют обстоятельствам дела.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель заявителя поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе.

Представитель истца возражал против кассационной жалобы по доводам, изложенным в отзыве.

Представитель третьего лица поддержал доводы кассационной жалобы.

Обсудив заявленные доводы, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность принятых по делу судебных актов, суд кассационной инстанции приходит к выводу, что обжалуемый судебный акт суда апелляционной инстанции подлежит оставлению без изменения, а кассационная жалоба – без удовлетворения по следующим основаниям.

В обоснование заявленных требований истец указал, что решением общего собрания собственников нежилых помещений в нежилом здании по адресу: г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, д. 2 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 обоснование недействительности решения общего собрания по шестому вопросу повестки дня, истцом указано на отсутствие критериев разделения

помещений здания на категории, необоснованное дифференцирование тарифа, отсутствие обоснования видов, количества и стоимости услуг и затрат, повлиявших на размер утвержденных решением тарифов, отсутствие в протоколе сведений согласно пункту 5 статьи 181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, при этом истцом приведены по аналогии нормы Жилищного кодекса Российской Федерации и принятые в соответствии с такими нормами нормативные правовые акты.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении исковых требований, оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к выводу, что в материалах дела отсутствуют доказательства нарушения порядка проведения и созыва общего собрания собственников помещения нежилого здания и 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 не имеется.

Суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями статьи 181.4, 249 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491, изменяя решение суда первой инстанции, указал, что 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»).

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.

Суд апелляционной инстанции правомерно пришел к выводу, что 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 связи с чем 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.м, офисные помещения - 2100 руб.; зона торговли (ритейл) - 4500 руб. в год за 1 кв.м, парковка (крытый паркинг) - 2100 руб. в год за 1 кв.м не соответствует действующим нормам жилищного законодательства Российской Федерации, нарушает права и законные интересы истца и подлежит в указанной части признанию недействительным.

Иное толкование положений закона не означает допущенной при рассмотрении дела судебной ошибки.

Доводы заявителя кассационной жалобы не содержат фактов, которые не были бы проверены и учтены при рассмотрении спора по существу, опровергали выводы, либо влияли на обоснованность и законность принятого судом апелляционной инстанции по делу судебного акта, в связи с чем кассационная жалоба по изложенным в ней доводам удовлетворению не подлежит.

Судебная коллегия суда кассационной инстанции не находит оснований для отмены постановления по заявленным в кассационной жалобе доводам, поскольку считает, что судом апелляционной инстанции при рассмотрении была дана правильная квалификация спорным правоотношениям сторон, применены подлежащие применению нормы материального права, установлены все имеющие значение для правильного разрешения спора обстоятельства, не допущено таких нарушений норм процессуального права, которые привели или могли привести к принятию неправильного судебного акта.

Нарушения норм процессуального права, влекущих безусловную отмену оспариваемого судебного акта, судом кассационной инстанции не установлено.

Руководствуясь статьями 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23 июня 2020 года по делу № А40-146513/2019 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий – судья

Е.Ю. Филина

Судьи:

А.Р. Белова

С.В. Краснова