



## Арбитражный суд

### Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

ул. Мира д. 27, г. Ханты-Мансийск, 628011, тел. (3467) 95-88-71, сайт <http://www.hmao.arbitr.ru>

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

## **РЕШЕНИЕ**

г. Ханты-Мансийск

«04» октября 2019 г.

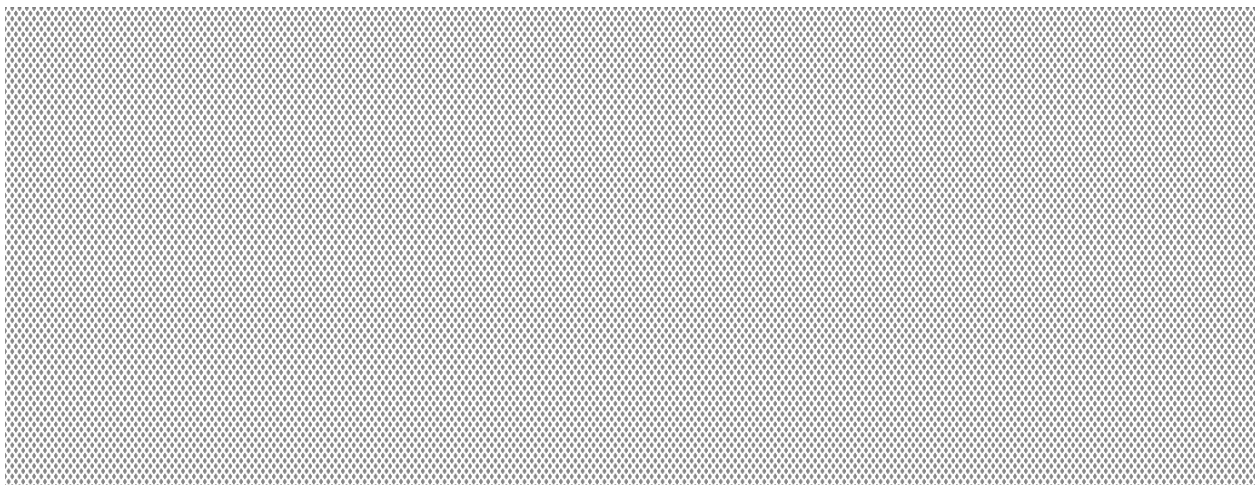
Дело № А75-5397/2019

Резолютивная часть объявлена в судебном заседании 02.10.2019.

В полном объеме судебный акт изготовлен 04.10.2019.

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в составе судьи Никоновой Е.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Серебренниковой Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя [REDACTED] (ОГРНИП 304860235500439 от 20.12.2004, ИНН 860201241408) к обществу с ограниченной ответственностью «Торговый центр «Богатырь» (ОГРН 1128602003199 от 21.03.2012, ИНН 8602190917, место нахождения: 628403, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, д. 66) о признании недействительным решения,

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, общество с ограниченной ответственностью [REDACTED]



при участии сторон, третьих лиц:

от истца – Леонтьева М.М. (паспорт, доверенность от 03.04.2019).

от ответчика общества с ограниченной ответственностью [REDACTED]

[REDACTED] третьих лиц общества с ограниченной ответственностью [REDACTED]

(паспорт, доверенность от 22.09.2015 № 111, от 03.06.2015 серия 77 АБ № 4590823, от 18.07.2018 № 1, от 08.07.2019),

у с т а н о в и л :

индивидуальный предприниматель [REDACTED] (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью [REDACTED] (далее – ответчик) о признании недействительным протокола общего собрания собственников [REDACTED] от 21.09.2018 № 1/2018 в части пунктов 4, 5 полностью, а так же пункта 6, в части способа распределения и возмещения расходов иными собственниками помещения в здании.

В рамках дела № А75-12476/2019 индивидуальный предприниматель [REDACTED] (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью [REDACTED] (далее – ответчик) о признании недействительным протокола общего собрания собственников [REDACTED], а именно, решения принятого по третьему вопросу повестки дня собрания: «Вопрос о финансировании собственниками помещений в [REDACTED] работ (услуг), связанных с необходимостью исполнения предписаний государственных и муниципальных органов по приведению здания [REDACTED] в соответствие с нормативными требованиями решать следующим образом: 50% необходимых расходов несет [REDACTED] и 50% необходимых

расходов несут иные собственники помещений [REDACTED]. При этом расходы не обязаны нести номинальные собственники помещений мест общего пользования [REDACTED] и собственники помещений не введенных в эксплуатацию [REDACTED]), оформленное протоколом № 1/2019 от 14.02.2019.

Исковые требования нормативно обоснованы ссылками на статью 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 04.07.2019 объединены в одно производство дела №№ А75-5397/2019 и А75-12476/2019, объединенному делу присвоен № А75-5397/2019.

Протокольным определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11.09.2019 судебное заседание по делу отложено на 02.10.2019 в 14 час. 00 мин.

Представитель истца явилась, исковые требования поддержала, просит признать оспариваемые решения недействительными по причине процедурных нарушений (истец не извещен, отсутствовал кворум), указывает, что решения нарушают права и законные интересы истца. Настаивает, что ответчик «не считается» с остальными собственниками при принятии решений, использует обтекаемые формулировки, что в дальнейшем позволяет ему в судебном порядке взыскивать судебные расходы на основании принятых решений. Конфликт носит затянувшийся характер, переговоры не имеют успеха, единственным способом восстановления прав является судебный.

Представитель ответчика, он же представитель третьих лиц общества с ограниченной ответственностью [REDACTED], закрытого акционерного общества [REDACTED] явился, исковые требования не признает по доводам отзыва на исковое заявление, дополнений к нему, письменных пояснений по делу. Считает, что отсутствуют основания для признания оспариваемых решений недействительными, истец надлежащим образом извещен о времени и месте проведения собраний, кворум по спорным вопросам повести собраний имелся, истец не мог повлиять на итоги голосования ввиду того, что ему принадлежит лишь незначительное количество голосов, в материалы дела не представлены доказательства того, что оспариваемые решения нарушают права или законные интересы истца, доводы в этой части являются надуманными, голословными, основанными на предположениях.

Другие третьи лица явку представителей не обеспечили.

Неявка или уклонение лиц, участвующих в деле, от участия при рассмотрении дела не свидетельствует о нарушении предоставленных им Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации гарантий защиты и не может служить препятствием для рассмотрения дела по существу.

Дело рассмотрено по правилам статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие надлежащим образом извещенных не явившихся третьих лиц.

Арбитражный суд, исследовав материалы дела, пришел к следующим выводам.

Как установлено судом, по инициативе [REDACTED] 21.09.2018 проведено общее собрание собственников помещений [REDACTED], по результатам которого оформлен протокол № 1/2018.

На состоявшемся общем собрании приняты следующие решения:

1. Избрать председателем собрания [REDACTED], секретарем собрания [REDACTED]
2. Утвердить следующий порядок оформления протокола: протокол подписывается председателем и секретарем настоящего общего собрания. Определить место хранения документов, принятых на настоящем общем собрании собственников помещений в [REDACTED] офис [REDACTED] расположенный по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица 30 лет Победы, дом 66, офис 307.
3. Утвердить прекращение полномочий [REDACTED] по управлению зданием с 24:00 30 сентября 2018 года.
4. Вопрос о возмещении собственниками помещений в здании затрат [REDACTED] на выполненные работы (приобретенные услуги), связанные с необходимостью ремонта (восстановления) общего имущества Здания в результате пожара, произошедшего 17 сентября 2016 года решать в порядке, предусмотренном статьей 249 Гражданского кодекса Российской Федерации.
5. Вопрос о возмещении собственниками помещению в Здании затрат [REDACTED] на выполненные работы (приобретенные услуги), связанные с необходимостью исполнения предписаний государственных и муниципальных органов по приведению Здания в соответствие с нормативными требованиями решать в порядке, предусмотренном статьей 249 Гражданского кодекса Российской Федерации.
6. До определения иного порядка управления [REDACTED], минимально необходимый для функционирования здания объем коммунальных услуг, а именно: электроснабжение; теплоснабжение; водоснабжение и канализация; охранно-пожарная сигнализация; клининговые услуги; физическая охрана; система пожаротушения; вывоз мусора; приобретать и оплачивать от имени [REDACTED] с последующим пропорциональным (в порядке,

предусмотренном статьей 249 Гражданского кодекса Российской Федерации возмещением со стороны иных собственников помещений в здании.

Из решения следует, что при его принятии присутствовали [REDACTED], [REDACTED], общая площадь здания согласно техническому паспорту составляет 29 481 кв.м., количество собственников помещений – 43, площадь помещений, приходящаяся на присутствующих лиц – 15 830 кв.м., что составляет более 50 % от общей площади индивидуальных помещений в здании.

Кроме того, по инициативе [REDACTED] 14.02.2019 проведено общее собрание собственников помещений [REDACTED] по результатам которого оформлен протокол № 1/2019.

На состоявшемся общем собрании по третьему вопросу повестки принято следующее решение: Вопрос о финансировании собственниками помещений [REDACTED] работ (услуг) связанных с необходимостью исполнения предписаний государственных и муниципальных органов по приведению здания [REDACTED] в соответствие с нормативными требованиями решать следующим образом: 50 % необходимых затрат несет [REDACTED] и 50 % необходимых расходов несут иные собственники помещений [REDACTED].

При этом расходы не обязаны нести номинальные собственники помещений мест общего пользования [REDACTED] и собственники помещений, не введенных в эксплуатацию [REDACTED].

Из решения следует, что при его принятии присутствовали [REDACTED], [REDACTED], общая площадь здания согласно техническому паспорту составляет 29 481 кв.м., количество собственников помещений – 43, площадь помещений, приходящаяся на присутствующих лиц – 17 003,5 кв.м., что составляет более 2/3 от общей площади индивидуальных помещений в здании.

Истец, являясь собственником нежилых помещений в здании [REDACTED] общей площадью 643,7 кв.м., оспаривает решения общего собрания собственников, мотивировав свою позицию нарушением порядка созыва, подготовки и проведения собрания (не извещение истца, отсутствие кворума на принятие решений), указывает, а так же тем, что решения нарушают его права и законные интересы истца, влекут неблагоприятные последствия.

В силу части 1 статьи 181.3 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

Согласно пункту 1 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, 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.

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 (пункт 4 статьи 181.4 ГК РФ).

Согласно пункту 2 статьи 181.5 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно:

1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;

2) принято при отсутствии необходимого кворума;

3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;

4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

К нарушениям порядка принятия решения, в том числе могут быть отнесены нарушения, касающиеся созыва, подготовки, проведения собрания, осуществления процедуры голосования, нарушения правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (части 1 статьи 181.4 ГК РФ).

В соответствии со статьей 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

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 (статья 247 Гражданского кодекса Российской Федерации)

К отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы жилищного законодательства (абзац 3 пункта 1 постановления Пленума Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»).

Порядок созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, установлен статьями 45 - 48 ЖК РФ.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов (часть 3 статьи 45 ЖК РФ).

Согласно части 3 статьи 48 ЖК РФ количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Частью 1 статьи 46 ЖК РФ предусмотрено, что 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 - 3.1 части 2 статьи 44 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.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания (часть 2 статьи 46 ЖК РФ).

В силу части 6 статьи 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований названного 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.

Решение собрания не может быть признано 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 (пункт 4 статьи 181.4 ГК РФ) (пункт 109 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Ответчик, являясь одним из основных собственников нежилых помещений в здании [REDACTED] (13 344,7 кв.м.) по мнению, арбитражного суда безусловно имеет экономический интерес в его непрерывной эксплуатации.

Поэтому, его инициатива проведения оспариваемых собраний, принятия активных мер к разрешению вопросов касающихся его текущего содержания очевидна и оправдана.

Вместе с тем, указанные обстоятельства не освобождают ответчика от соблюдения законодательно установленных порядка созыва, подготовки и проведения общих собраний собственников помещений в здании.

Исследовав и оценив в совокупности представленные в дело документы, арбитражный суд установил, что истец не был надлежащим образом извещен ответчиком о времени и месте проведения оспариваемых собраний.

В силу части 4 статьи 45 ЖК РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения, в том числе путем направления каждому собственнику помещения заказным письмом. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Заказные письма направлялись истцу по адресу: г. Сургут, ул. Университетская, дом 7 кв.м. 74, в то время, когда адресом его проживания является г. Сургут, ул. Университетская, дом 3 кв.м. 74 (выписка из ЕГРЮЛ, переписка сторон).

К доводу ответчика о том, что вышеуказанный адрес сообщил сам истец в письме от 14.11.2017, поэтому нарушений при его извещении не имеется, арбитражный суд относится критически.

Из указанного письма усматривается очевидная опечатка при указании адреса (одновременно указано два адреса: г. Сургут, ул. Университетская, дом 7 кв.м. 74, г. Сургут, ул. Университетская, дом 3 кв.м. 74). Получив письмо с таким содержанием, ответчик как разумный и добросовестный участник оборота, проявляя должную степень заботливости и осмотрительности, обязан был принять меры к уточнению актуального адреса (в письме указан номер сотового телефона истца), в противном случае, принял на себя все сопутствующие этому обстоятельству неблагоприятные риски.



Ответчик не представил доказательств того, что общее собрание собственников определило иной способ извещения, а так же доступное для всех собственников помещение в данном доме в котором подлежат размещению соответствующие объявления.

При таких обстоятельствах, акты осмотра информационных стендов не могут быть приняты арбитражным судом в качестве допустимых доказательств извещения истца.

Установив, что истец не принимал участия в оспариваемых собраниях, и не был надлежащим образом извещен об их проведении, арбитражный суд приходит к выводу о том, что ответчиком допущены существенные нарушения при проведении собраний, в связи с чем, решения принятые на них следует признать недействительными.

При изложенных обстоятельствах, доля голосов истца не имеет правового значения.

Кроме того, арбитражный суд, отмечает, что из существа оспариваемых решений усматривается, что на собраниях разрешались вопросы о порядке распределения между собственниками помещений в здании гипермаркета расходов по его восстановительному ремонту после пожара, содержанию здания в период отсутствия управляющей компании, исполнению предписаний надзорных органов.

Действительно, решение указанных вопросов находятся в прямой зависимости с возможностью непрерывной эксплуатации гипермаркета, в чем заинтересованы все собственники помещений в здании, что не оспаривается сторонами.

Вместе с тем, в решениях не указан конкретный перечень, объем и стоимость работ по восстановительному ремонту здания после пожара, исполнению предписаний надзорных органов.

Арбитражным судом запрашивались исходные материалы, на основании которых принимались оспариваемые решения, из которых также невозможно однозначно установить такие данные.

Таким образом, принятые решения, с учетом их содержательно-смысловой нагрузки содержат правовую неопределенность для истца (из из содержания не возможно определить перечень, объем и стоимость работ по восстановительному ремонту здания после пожара, исполнению предписаний надзорных органов, размер затрат приходящихся на долю истца в денежном выражении, срок их возмещения, лицо которому подлежат перечислению денежные средства), которая не исключена к моменту рассмотрения настоящего дела по существу, что само по себе свидетельствует о нарушении его прав и законных интересов.

Поэтому, арбитражный суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения заявленных исковых требований.

Исковые требования подлежат удовлетворению.

На основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд относит судебные расходы истца по уплате государственной пошлины на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Р Е Ш И Л :

исковые требования удовлетворить.

Признать недействительным протокол общего собрания собственников [REDACTED] от 21.09.2018 № 1/2018 по 4 и 5 вопросам повестки собрания полностью, а так же по 6 вопросу повестки собрания, в части способа распределения и возмещения расходов собственниками помещений в здании.

Признать недействительным протокол общего собрания собственников [REDACTED] от 14.02.2019 № 1/2019 по третьему вопросу повестки собрания.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью [REDACTED] в пользу индивидуального предпринимателя [REDACTED] судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 12 000 руб.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба.

Не вступившее в законную силу решение может быть обжаловано в Восьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца после его принятия. Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Кассационная жалоба может быть подана в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого решения арбитражного суда. Кассационная жалоба подается через Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Судья

Е.А. Никонова