

Кривуц Вікі.
ОСББ, Черемушки



АПЕЛЯЦІЙНИЙ СУД ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПОСТАНОВА

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

Справа № 638/18179/17

Провадження № 22-ц/790/2961/18

12 липня 2018 року

м. Харків

Апеляційний суд Харківської області в складі колегії суддів судової палати у цивільних справах:

головуючого: судді Тичкової О.Ю.,

суддів: Котелевець А.В., Підлубного Р.М.,

за участю секретаря: Огар І.В.,

сторони справи:

позивач - Особа 1

відповідач - Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Черемушки - 2017»,

розглянувши у відкритому судовому засіданні апеляційну скаргу Кривуц Олександра Юрійовича, який діє в інтересах Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Черемушки - 2017», на рішення Дзержинського районного суду міста Харкова від 05 березня 2018 року у складі судді Аркатової К.В.,-

встановив:

У листопаді 2017 року Особа 1 звернулася до суду з позовом. Зазначила, що вона є власницею нежитлових приміщень першого поверху № у житловому будинку літ. «А-18» у м. Харкові по проспекту Перемоги в будинку № 65-Г, корпус 1. Рішенням установчих зборів 21 червня 2017 року за вказаною адресою було створено Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Черемушки - 2017» (надалі ОСББ), протоколом № 1 затверджено Статут Об'єднання, обрано Правління.

Загальними зборами ОСББ від 22 вересня 2017 року (Протокол № 4 по другому питанню

Апеляційний суд
Харківської області



*2090*18034914*1*1*

порядку денного; Додаток №1 до Протоколу №4) було прийнято рішення, яким визначено розмір внесків на утримання майна ОСББ на 2017-2018 роки і встановлено розмір щомісячних внесків та платежів для співвласників житлової нерухомості у розмірі 5,8 грн. за метр квадратний та для співвласників нежитлової нерухомості у розмірі 11,37 грн. за метр квадратний.

Мотивуючи позов посилалася на те, що 22 вересня 2017 року ОСББ було порушено порядок скликання та проведення загальних зборів, встановлено різні тарифи для власників житлових і нежитлових приміщень, що не передбачено чинним законодавством, порушено та обмежено її права як співвласника житлового будинку.

У зв'язку із викладеним **Особа 1** просила визнати незаконним та скасувати вищезазначене рішення в частині встановлення розміру щомісячних внесків і платежів на утримання майна ОСББ більше розміру внесків, встановлених для співвласників нежитлової нерухомості (власників квартир) щодо нежитлових приміщень 1-го поверху у житловому будинку діт. «А-18» у місті Харкові по проспекту Перемоги у будинку 65-Г, корп.1 загальною площею 80,6 м.кв.; зобов'язати ОСББ не встановлювати їй внески і платежі на утримання експлуатацію та ремонт спільного майна ОСББ, відмінні від платежів, встановлених для співвласників житлової нерухомості (власників квартир).

Рішенням Держинського районного суду міста Харкова від 05 березня 2018 року позов задоволено. Визнано незаконним та скасовано рішення загальних зборів ОСББ від 22 вересня 2017 року (Протокол № 4 по другому питанню порядку денного; Додаток №1 до Протоколу №4) в частині встановлення розміру щомісячних внесків і платежів на утримання майна ОСББ більше розміру внесків, встановлених для співвласників житлової нерухомості (власників квартир), щодо нежитлових приміщень 1-го поверху у житловому будинку діт. «А-18» у місті Харкові по проспекту Перемоги у будинку 65-Г, корп.1 загальною площею 80,6 м.кв. Зобов'язано ОСББ не встановлювати щодо належних **Особа 1** нежитлових приміщень, внески і платежі на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна ОСББ відмінні від внесків і платежів, встановлених для співвласників житлової нерухомості (власників квартир). Стягнуто з ОСББ на користь **Особа 1** 1 280 грн. судового збору.

Рішення суду першої інстанції мотивоване тим, що **Особа 1** належним чином не була повідомлена про проведення загальних зборів ОСББ 22 вересня 2017 року, затверджений на зборах розмір щомісячних внесків і платежів на утримання майна ОСББ для **Особа 1** не пропорційний до загальної площі належного останній нерухомого майна, суперечить порядку визначення часток співвласників у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна.

В апеляційній скарзі Кривуц О.Ю., який діє в інтересах ОСББ, посилаючись на невідповідність висновків суду обставинам справи, порушення норм матеріального та процесуального права, просить скасувати рішення суду, ухвалити нове, яким відмовити у задоволенні позовних вимог.

Апеляційна скарга обгрунтована тим, що **Особа 1** заповнювала листок опитування, чим реалізувала своє право на волевиявлення щодо питань, вирішених на зборах 22 вересня 2017 року. Законодавством прямо не заборонено ОСББ встановлювати для власників житлових та нежитлових приміщень різні тарифи на утримання спільного майна. Необхідність такої диференціації викликана різною вартістю житлово-комунальних послуг, що надаються іншими службами ОСББ для обслуговування житлових і нежитлових приміщень будинку, складові тарифу позивачем не оспорювалися. Щодо заборони ОСББ

встановлювати для **Особа 1** більші тарифи в майбутньому, представник відповідача посилався на те, що захисту підлягають лише порушені, невизнані чи оспорювані права особи.

Особа 1 в поданому до суду відзиві заперечує проти задоволення апеляційної скарги, посилаючись на те, що законом не передбачено розділення спільного майна власників житлових та нежитлових приміщень і різних обов'язків щодо їх утримання, її частка в утриманні спільного майна ОСББ не має бути більшою за частку інших співвласників.

Заслухавши доповідь судді, пояснення учасників справи, перевіrivши законність та обґрунтованість рішення суду першої інстанції в межах доводів апеляційної скарги, колегія суддів дійшла висновку про наявність підстав для задоволення апеляційної скарги.

Судовим розглядом встановлено, що 21 червня 2017 року згідно Протоколу № 1 установчих зборів було створено ОСББ «Черемушки-2017», затверджено його статут, обрано Правління (а.с. 7). 29 червня 2017 року ОСББ зареєстровано в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (а.с. 26-28).

Протоколом № 2/1 від 06 вересня 2017 року оформлено рішення загальних зборів ОСББ, яким затверджено нову редакцію Статуту ОСББ, обрано новий склад Правління, утворено новий склад ревізійної комісії (а.с. 8-10).

22 вересня 2017 року рішенням загальних зборів, оформлених Протоколом № 4, зокрема, встановлено розмір щомісячних внесків і платежів на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна ОСББ на 2017-2018 роки: для співвласників житлової нерухомості у розмірі 5,8 грн. за 1 кв.м., для співвласників нежитлової нерухомості – у розмірі 11,37 грн. за 1 кв.м. (а.с. 11-15).

Особа 1 є власницею нежитлових приміщень першого поверху [REDACTED] у житловому будинку літ. «А-18» у м. Харкові по проспекту Перемоги в будинку № 65-Г, корпус 1 (а.с. 32).

Задовольняючи позов, суд першої інстанції виходив з того, що **Особа 1** не була належним чином повідомлена про загальні збори ОСББ 22 вересня 2017 року. ОСББ не наділено правом визначати частки внесків і платежів співвласників в експлуатації та ремонті спільного майна багатоквартирного будинку і при визначенні позивачу іншого розміру внесків порушено принцип рівності співвласників в утриманні, експлуатації та ремонті спільного майна ОСББ.

Судова колегія не погоджується з такими висновками з наступних підстав.

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежитлих приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку визначено Законом України № 2866-III від 29 листопада 2001 року «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (надалі Закон № 2866-III).

Згідно з абзацом другим частини першої статті 1 Закону № 2866-III об'єднання співвласників багатоквартирного будинку - юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Відповідно до частини четвертої статті 4 Закону № 2866-III основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на

володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

За змістом статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» органами управління об'єднання є загальні збори його членів, правління, ревізійна комісія об'єднання. Вищим органом управління об'єднання є загальні збори. Загальні збори скликаються і проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів, правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників. Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

Пунктом 3.2 Статуту ОСББ встановлено, що вищим органом управління об'єднання є загальні збори.

Частинами 14 та 15 статті 10 Закону № 2866-III встановлено, що рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, - більшістю голосів. З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників.

Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", встановленої частиною чотирнадцятою цієї статті, проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

Вказані положення Закону дублюються пунктами 3.8 та 3.9 Статуту ОСББ.

Підставами для визнання недійсними рішень загальних зборів учасників (членів) об'єднання можуть бути: невідповідність рішень загальних зборів нормам законодавства; порушення вимог закону та/або установчих документів під час скликання та проведення загальних зборів; позбавлення учасника (члена) юридичної особи можливості взяти участь у загальних зборах.

Разом з тим, не всі порушення законодавства, допущені під час скликання та проведення загальних зборів юридичної особи, є підставами для визнання недійсними прийнятих ними рішень. Під час вирішення питання про недійсність рішень загальних зборів у зв'язку з іншими порушеннями, допущеними під час їх скликання та проведення, суд має оцінити, як ці порушення вплинули на прийняття загальними зборами відповідного рішення.

Встановлено, що на загальних зборах 22 вересня 2017 року були присутніми 45 осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення багатоквартирного будинку загальною площею 2811,9 кв.м. В письмовому опитуванні участь прийняли 69 осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення багатоквартирного будинку загальною площею 4328,2 кв.м., в тому числі **Особа 1** шляхом заповнення листка письмового опитування

62
(а.с. 30, 31).

За рішення щодо встановлення розміру щомісячних внесків і платежів проголосувало 109 власників, яким належить 6823 кв.м. (74,92%), проти – 3 власника, яким належить 246,6 кв.м. (2,71%), утрималось – 2 власника (1,33% з 121,1 кв.м.) (а.с. 12).

Таким чином, рішення про визначення розміру тарифів було прийнято в порядку, встановленому Законом № 2866-III та Статутом ОСББ і не повідомлення **Особа 1** про загальні збори ОСББ не може бути підставою для визнання рішення зборів недійсним.

Згідно частини 6 статті 16 Закону № 2866-III об'єднання має право відповідно до законодавства та статуту об'єднання встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів.

Частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності (ч.1 ст. 20 Закону № 2866-III).

Колегія суддів не погоджується із висновком суду першої інстанції, що встановлення для власників нежитлових приміщень розміру тарифу вищого, ніж для власників житлових приміщень, є порушенням принципу участі члена ОСББ в утриманні та експлуатації будинку пропорційно його частці у праві власності.

Визначення для власників житлових та нежитлових приміщень порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників належить до виключної компетенції загальних зборів ОСББ (п.3 Статуту ОСББ, а.с. 18)

Згідно кошторису та розміру внесків на утримання ОСББ на 2017 – 2018 роки (а.с.15) для власника нежитлових приміщень встановлений розмір внеску у розмірі 11,37 грн. за кв.м.

Особа 1 сплачує внески ОСББ, виходячи з площі належних їй приміщень у розмірі, встановленому загальними зборами (80,9 кв.м. x 11,8 грн. = 938 грн.). Тобто принцип пропорційної участі в утриманні, експлуатації та ремонті спільного майна ОСББ не порушено.

В судовому засіданні в суді апеляційної інстанції відповідач надав суду пояснення щодо необхідності встановлення розміру внесків для утримання спільного майна власником нежитлового приміщення виходячи з особливостей обслуговування спільного майна призначеного для утримання та обслуговування саме такого об'єкту нерухомості.

А саме, будинок № 65 – Г по проспекту Перемоги у м. Харкові є новобудовою, що складається з двох багатоповерхових будинків з підземною автостоянкою та об'єктами соціально-культурного призначення. Нежитлове приміщення, власником яких є позивач, відноситься до об'єктів соціально-культурного призначення.

Відповідно до робочої документації (а.с. 59 - 61) система теплопостачання будинку розділена на два теплов пункти, один з яких (ІТП № 1) призначений для обслуговування житлових приміщень і місць загального користування, а інший (ІТП № 2) – для обслуговування вбудованих приміщень соціально-культурного призначення.

Згідно договору № 20.10.17 – 1 від 20.10.2017 року (а.с. 62 - 65) вартість регулювання та налагодження програм теплорегулятора ІТП офісів по пр. Перемоги, 65 – г коштувала



4,397 грн. А вартість регулювання та налагодження програм теплорегулятора ІТП всього житлового будинку (128 квартир житловою площею 3600,7 кв.м. і місць загального користування) складала 4,521 грн.

Зі змісту договору технічного обслуговування інженерних мереж № 1103С від 01.11.2017 року та актів про надання послуг до нього (а.с. 69 – 73) вбачається, що абонентська плата за технічне обслуговування інженерних мереж (водопостачання та каналізації) дорівнює 1000 грн. та складається з двох послуг: технічного обслуговування магістральних комунікацій вартістю 800 грн. та технічного обслуговування інженерних мереж нежитлових приміщень вартістю 200 грн.

Як пояснив в судовому засіданні представник ОСББ належні позивачці нежитлові приміщення мають окремі входи, які потребують окремого обслуговування, з кожного окремого приміщення, що орендується, відведено окремий каналізаційний стояк, в той час як всі квартири користуються одним загальним каналізаційним стояком.

Саме наявність окремих входів зумовлює необхідність додаткових витрат на прибирання прибудинкової території, снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду протиожезедними сумішами, вивезення та утилізацію побутових відходів тощо.

Економічна обґрунтованість розміру встановлених ОСББ тарифів **Особа 1** не оскаржувалась. Своїх розрахунків вартості внесків на утримання належного ОСББ спільного майна ОСББ **Особа 1** пропорційно площі належних їй приміщень не надавала.

Відповідно до п.п. 3,4 ч.1 ст. 376 ЦПК України підставами для скасування судового рішення повністю або частково та ухвалення нового рішення у відповідній частині або зміни судового рішення є невідповідність висновків, викладених у рішенні суду першої інстанції, обставинам справи; порушення норм процесуального права або неправильне застосування норм матеріального права.

За таких обставин апеляційна скарга Кривуц О.Ю., який діє в інтересах ОСББ, підлягає задоволенню, рішення суду першої інстанції – скасуванню, у задоволенні позову **Особа 1** належить відмовити.

Відповідно до ч.ч. 1, 13 ст. 141 ЦПК України судовий збір покладається на сторони пропорційно розміру задоволених позовних вимог. Якщо суд апеляційної чи касаційної інстанції, не передаючи справи на новий розгляд, змінює рішення або ухвалює нове, цей суд відповідно змінює розподіл судових витрат. Оскільки **Особа 1** у задоволенні позову відмовлено, з неї на користь ОСББ належить стягнути 1920 грн. судового збору, сплаченого при подачі апеляційної скарги.

Керуючись ст. ст. 367, 368, 374, 376, 382- 384 ЦПК України, суд

постановив:

Апеляційну скаргу Кривуц Олександра Юрійовича, який діє в інтересах Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Черемушки - 2017», задовольнити.

Рішення Дзержинського районного суду міста Харкова від 05 березня 2018 року скасувати.

У задоволенні позову **Особа 1** до Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Черемушки - 2017» про визнання незаконним і скасування

Апеляційний суд
Харківської області



*2090*18034914*1*1*

рішення загальних зборів, зобов'язання не вчиняти дій, що порушують права, відмовити.

Стягнути з **Особа 1** на користь Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Черемушки - 2017» 1 920 (одну тисячу дев'ятсот двадцять) гривень судового збору.

Постанова суду апеляційної інстанції набирає законної сили з дня її прийняття і може бути оскаржена в касаційному порядку безпосередньо до Верховного Суду протягом тридцяти днів з дня складання повного судового рішення.

Повне судове рішення складено 13 липня 2018 року.

Головуючий

(підпис)

О. Ю. Тичкова

Судді

(підпис)

А.В. Котелевець

(підпис)

Р.М. Піддубний

Копія в'їхано Судде

