

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС25-429

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 марта 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) индивидуального предпринимателя Ихсанова Айрата Асгатовича на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 27 марта 2024 г., постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 июля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20 ноября 2024 г. по делу № А65-27241/2023,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Ихсанов Айрат Асгатович (далее – ИП Ихсанов А.А.) обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт Сервис» (далее – ООО «УК «Комфорт сервис») о признании недействительным протокола от 21 июля 2023 г. № 2 внеочередного общего собрания собственников нежилых помещений.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены Бикмурзина Гульнара Ильгизаровна, Амангалиева Галя Ерсаиновна, Бакирова Эльвира Габдулфатовна, общество с ограниченной ответственностью «Центр Европейского Педикюра» (далее – ООО «ЦЕП»).

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 27 марта 2024 г., оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 июля 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 20 ноября 2024 г., в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что в сложившейся ситуации распределение расходов в равных долях недопустимо; суды применили не подлежащие применению нормы материального права; в связи с вынесением оспариваемых решений у истца возникли существенные неблагоприятные последствия.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, с 2021 года ИП Ихсанов А.А. является собственником нежилого помещения № 1 площадью 253 кв. м, расположенного в нежилом административном здании по адресу: Казань, ул. Ямашева, д. 103Б – здание бизнес-центра «Синяя птица» (далее – Бизнес-центр).

Иными собственниками помещений в Бизнес-центре являются: Бикмурзина Г.И. (408 кв. м), Амангалиева Г.Е. (356 кв. м), ООО «ЦЕП» (300,1 кв. м), Бакирова Э.Г. (278 кв. м); ООО «УК «Комфорт Сервис» выбрано в качестве управляющей организации.

Сообщением собственники были проинформированы о проведении общего собрания.

Количество лиц, присутствующих на очном обсуждении вопросов повестки дня и принятии решений по вопросам, поставленным на голосование, составляло 5 собственников (представителей): - Бикмурзина Г.И. (представитель Бикмурзин Д.М. по доверенности) - 25%; ООО «ЦЕП» в лице Ситкиреева М.У. - 19%; Бакирова Э.Г. - 17%; Амангалиева Г.Е. (представитель Канипов Н.И. по доверенности) - 23%; Ихсанов А.А. (представитель Лоза Е.С. по доверенности) - 16%.

Обосновывая заявленные требования, ИП Ихсанов А.А. указал на нарушение его прав принятыми решениями по второму, третьему и седьмому вопросам повестки дня.

По второму вопросу принято решение провести ремонт мест общего пользования (далее – МОП) первого этажа, лестничной зоны с первого по третий этажи, холла и лестничной зоны с 1 по 2 этаж бокового фойе.

Данное решение принято в следующей редакции: «провести ремонт МОП первого этажа, лестничной зоны с первого по третий этажи, холла и лестничной зоны с 1 по 2 этаж бокового фойе. Утвердить подрядчика в лице ИП Вильданова А.И. Определить размер дополнительного сбора на проведение ремонта в общей сумме 383 100 руб. – с каждого собственника 76 620 руб. Сроки сбора средств до 10 августа 2023 г., установить неустойку за просрочку перечисления доп. сбора в размере 0,05% за каждый день просрочки. Уполномочить ООО «УК «Комфорт Сервис» на заключение договора с ИП Вильдановым А.И. от имени собственников, на сбор дополнительных средств, с правом взыскания задолженности по дополнительному сбору в судебном порядке, в случае отказа одного из собственников внести денежные средства по решению общего собрания.

Истец (16%) голосовал против принятия указанного решения, предложив заключить договор с иным подрядчиком с суммой затрат 279 300 руб.

Предложение истца отклонено 84% голосов иных собственников.

По третьему вопросу о проведении монтажа лестницы на фасаде здания для организации альтернативного доступа на кровлю принято решение об утверждении подрядчика – ООО ПМК «Профмет». Определен размер дополнительного сбора в общей сумме 139 900 руб. – с каждого собственника 27 980 руб. Сроки сбора средств до 1 августа 2023 г., установить неустойку за просрочку перечисления дополнительного сбора в размере 0,05% за каждый день просрочки. Уполномочить ООО «УК «Комфорт Сервис» на заключение договора с ООО ПМК «Профмет» от имени собственников, на сбор дополнительных средств, с правом взыскания задолженности в судебном порядке, в случае отказа одного из собственников внести денежные средства по решению общего собрания.

Истец (16%) голосовал против принятия указанного решения.

По седьмому вопросу утвержден порядок проведения собраний по инициативе собственников здания – не чаще 1 раз в год в форме очно-заочного голосования по месту расположения помещений собственников в административном здании по адресу: г. Казань, пр. Ямашева, д. 103Б.

Истец (16%) голосовал против принятия указанного решения.

Согласно доводам истца, при вынесении решений по указанным выше вопросам повестки дня нарушены его права.

Так, по принятому решению (вопрос № 2) ответчиком предложен подрядчик ИП Вильданов А.И., стоимость работ которого составила 383 100 руб., при этом истцом внесено предложение о поручении работ ИП Мухаметзянова И.Ф. на сумму 279 360 руб., то есть стоимость работ отличается на 103 710 руб.

По принятому решению (вопрос № 3) ответчиком предложен подрядчик – ООО «ПМК «Профмет» с заявленной стоимостью работ 139 900 руб., тогда как истец считает, что стоимость не соответствует среднерыночным ценам на аналогичные услуги.

По принятому решению (вопрос № 7), как указывает истец, ограничивается право собственника на созыв внеочередного собрания собственников, поскольку в течение года могут возникнуть срочные вопросы, которые потребуют немедленного решения, а периодичность собраний 1 раз в год не удовлетворит потребности решения срочных вопросов.

Кроме того, ИП Ихсанов А.А. считает противоречащим действующему законодательству распределение расходов на реализацию решений № 2 и 3 в равных долях с каждого собственника офисных помещений (у истца наименьшая площадь помещения, в связи с чем расходы должны быть распределены пропорционально размеру площади помещения каждого собственника).

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения ИП Ихсанова А.А. в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 181.1, 181.2, 181.3, 181.4, 209, 246, 247, 249, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», в пункте 109 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2025г.№25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», правовыми позициями, закрепленными в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 февраля 2017 г. (далее – Обзор № 1 (2017)), суды отказали в удовлетворении требований, придя к выводам об отсутствии оснований для признания оспариваемого решения общего собрания недействительным; оспариваемое решение не повлекло для ИП Ихсанова А.А. существенных неблагоприятных последствий.

Так, судами по вопросам № 2, 3 установлено, что необходимость их рассмотрения была вызвана ненадлежащим выполнением ИП Ихсановым А.А. своих обязательств по владению и пользованию помещением, поскольку нарушались права и охраняемые законом интересы других лиц.

Арендаторы истца, используя помещения третьего этажа для работы магазина строительных материалов, испортили внешний вид мест общего пользования, поэтому потребовался ремонт первоначально за счет собственных дополнительных средств.

Кроме того, истец не допускает на кровлю здания представителей управляющей компании для обеспечения нормальной эксплуатации здания, тогда как через помещения истца существует единственный проход.

В настоящее время в производстве Арбитражного суда Республики Татарстан находится дело № А65-24123/2023 по иску ООО «УК «Комфорт Сервис» к ИП Ихсанову А.А. об обязанности предоставить доступ на кровлю для проведения работ путем предоставления ключа от помещений, об обязанности восстановить в первоначальное состояние шкаф пуска подбора воздуха в шахту лифта. При этом, изначально для проведения ремонта МОП собственники были намерены привлечь подрядчика - ИП Мухина М.С., условия выполнения работ обсуждались на общем собрании в июне 2023 года. Однако после общения с истцом, указанный подрядчик отказался от выполнения работ.

Кроме того, истцом инициирован ряд судебных процессов к управляющей компании.

Таким образом, суды констатировали, что действия истца фактически направлены на создание препятствий для нормальной эксплуатации здания.

Доводы ИП Ихсанова А.А. о том, что расходы на проведение ремонтных работ по вопросам № 2 и 3 подлежали распределению пропорционально площади, принадлежащей собственниками, отклонены, указав, что общим собранием не принимались решения, подлежащие единогласному согласованию всеми собственниками помещений, решения приняты по конкретным вопросам проведения ремонта в силу возникшей объективной необходимости, решение данных вопросов касалось всех собственников в равной степени, результатом выполненных работ будут пользоваться все собственники.

Судами учтено, что к магазину Бикмурзиной Г.И. на втором этаже ведет отдельный боковой вход в здании, поэтому несение затрат на ремонт холла центральной части, лестниц для данного третьего лица, по сути, являются лишними расходами, которые она могла бы и не нести, как и собственник помещения № 5 на первом этаже – Амангалиева А.Г.

Соответственно, проведение ремонтных работ для указанных третьих лиц не являлось необходимостью. Однако данные третьи лица согласились нести расходы по проведению ремонта в равных долях, наравне со всеми иными собственниками офисных помещений.

Именно с учетом сложившихся конкретных обстоятельств большинством собственников и было достигнуто соглашение о равной оплате затрат по вопросам № 2 и 3.

Возможность распределения расходов в равных долях на всех собственников согласуется с правовым подходом Конституционного Суда Российской Федерации, изложенным в постановлении от 29 января 2018 г. № 5-П.

Истцом не представлено доказательств того, что ответчик и подрядные организации, кандидатуры которых одобрены большинством голосов иных собственников, являются аффилированными между собой. Основания для выводов об отсутствии экономической целесообразности принятых и одобренных большинством собственников офисных помещений решений по вопросам № 2 и 3 отсутствуют.

Отклоняя возражения истца по вопросу № 7, суды приняли во внимание правовую позицию, закрепленную в пункте 23 Обзора № 1 (2017), согласно которой собственник не лишен возможности созыва внеочередного общего собрания по любым неотложным вопросам.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о допущенных судами существенных нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Ихсанова Айрата Асгатовича для рассмотрения в судебном

заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова