



Арбитражный суд Краснодарского края
350063, г. Краснодар, ул. Пастовая, 32

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

Дело № А32-4317/2018

г. Краснодар

«08» мая 2018 года

Резолютивная часть решения объявлена 27.04.2018 года

Решение изготовлено в полном объеме 08.05.2018 года

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Любченко Ю.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Вишницкой А.С., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «Грин-Вэй», г. Сочи (наименование истца) к Некоммерческой унитарной организации «Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов», г. Краснодар (наименование ответчика) Жилищная инспекция по Краснодарскому краю, г. Краснодар (наименование третьего лица) об обязанности передать документы, связанные с формированием фонда капитального ремонта многоквартирных жилых домов №№3,5,7,15 по ул. Малышева, г. Сочи и № 12/6а по ул. Ландышевой, г. Сочи, об обязанности перечислить накопленные собственниками взносы на капитальный ремонт,

при участии в судебном заседании:

от истца: не явился, уведомлен,

от ответчика: Касьяненко А.Л., Айдинова Т.В., доверенности в деле,

от третьего лица: не явился, уведомлен

У С Т А Н О В И Л:

ООО «Грин-Вэй» (далее – истец, Общество) обратилось в Арбитражный суд с иском заявлением к Некоммерческой унитарной организации «Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (далее – ответчик) об обязанности передать документы, связанные с формированием фонда капитального ремонта многоквартирных жилых домов №№3,5,7,15 по ул. Малышева, г. Сочи и № 12/6а по ул. Ландышевой, г. Сочи, об обязанности перечислить накопленные собственниками взносы на капитальный ремонт.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 04.04.2018 Жилищная инспекция по Краснодарскому краю привлечена к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора по данному делу.

Представитель истца в судебное заседание не явился, уведомлен, основания заявленных требований изложены в заявлении и документальных доказательствах, приложенных к нему, представил возражения на отзыв.

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований, представил отзыв на исковое заявление.

Представитель третьего лица в судебное заседание не явился, уведомлен, представил отзыв на заявление и ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие, судом рассмотрено и удовлетворено.

Судом, представленные сторонами документы, рассмотрены и приобщены к материалам дела.

В соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при неявке в судебное заседание арбитражного суда истца и (или) ответчика, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд вправе рассмотреть дело в их отсутствие.

В соответствии со статьей 163 АПК РФ в судебном заседании 25.04.2018г. объявлялся перерыв до 27.04.2018г. в 09 час. 30 мин. Лица, участвующие в деле и присутствовавшие в зале судебного заседания до объявления перерыва, считаются надлежащим образом извещенными о времени и месте судебного

заседания, и их неявка в судебное заседание после окончания перерыва не является препятствием для его продолжения (часть 5 статьи 163 АПК РФ).

После перерыва судебное заседание продолжено.

Исследовав материалы дела, оценив представленные по делу доказательства, суд установил следующие обстоятельства, касающиеся существа спора.

Как следует из материалов дела, Общество с ограниченной ответственностью «Грин-Вэй» является управляющей организацией многоквартирных жилых домов № 3, 5, 7, 15 по ул. Малышева Лазаревского района г. Сочи и № 12/6а по ул. Ландышевой Центрального района г. Сочи (далее – МКД) в соответствии с протоколами общих собраний собственников № б/н от 30.04.2015 г., № б/н от 30.04.2015 г., № б/н от 31.03.2015 г., № б/н от 24.03.2015 г., № б/н от 01.06.2015 г.

В настоящее время собственники помещений МКД № 3, 5, 7, 15 по ул. Малышева Лазаревского района г. Сочи и № 12/6а по ул. Ландышевой Центрального района г. Сочи оплачивают взносы на капитальный ремонт принадлежащего им имущества на счет регионального оператора - НУО «Краснодарский краевой фонд капитального ремонта МКД».

30.08.2017 г. собственниками помещений МКД № 3, 5, 7, 15 по ул. Малышева Лазаревского района г. Сочи и № 12/6а по ул. Ландышевой Центрального района г. Сочи на общих собраниях собственников были приняты решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и открытии специальных счетов для накопления взносов на капитальный ремонт вышеуказанных МКД.

Данные решения оформлены Протоколами общих собраний собственников №№ 1/3-М, 1/5-М, 1/7-М, 1/15-М, 1/12-Л от 30.08.2017 г.

Согласно п. 4. ст. 173 ЖК РФ, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

В соответствии с указанными нормами, ООО «Грин-Вэй» письмами №№ 349-С, 348-С, 347-С, 346-С, 345-С от 01.09.2017 г., полученными ответчиком нарочно, направило в адрес ответчика копии вышеуказанных протоколов общих собраний собственников об изменении способа накопления взносов на капитальный ремонт, с приложением уведомлений об открытии специальных счетов.

27.09.2017 г. от ответчика поступили ответы на вышеуказанные письма №№ 5526-05/17, 5531-05/17, 5529-05/17, 5528-05/17, 5530-05/17, в которых ответчик отказывает в передаче документации по вышеуказанным МКД и переводе денежных средств на специальные счета и предлагает повторно провести соответствующие общие собрания, так как к Протоколам не приложены необходимые приложения, установленные Приказом Минстроя РФ № 937/пр от 25.12.2015 г.

ООО «Грин-Вэй» письмом № 493-С от 01.12.2017 г. предоставило нарочно в адрес ответчика приложения к Протоколам общих собраний собственников №№ 1/3-М, 1/5-М, 1/7-М, 1/15-М, 1/12-Л от 30.08.2017 г. и потребовало выполнить установленные законодательством обязательства по передаче документации и переводу накопленных взносов на капитальный ремонт.

Однако, в нарушение действующего законодательства, представитель ответчика отказался принять данные документы, в связи с чем, вышеуказанное письмо с документами было направлено заказным почтовым отправлением на юридический адрес ответчика. 18.01.2018 вышеуказанное почтовое отправление было возвращено в адрес Общества за истечением срока хранения.

Протоколы общих собраний собственников №№ 1/3-М, 1/5-М, 1/7-М, 1/15-М, 1/12-Л от 30.08.2017 г. были получены ответчиком 01.09.2017 г. Таким образом, решения собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта вступило в силу 01.12.2017 г.

Также в адрес государственной жилищной инспекции Краснодарского края от ООО «Грин-Вэй» были направлены уведомления о выборе собственниками помещений в многоквартирных домах по адресам: г. Сочи, ул. Ландышевая, д. 12/6а, ул. Малышева, д. 15, д. 7, д. 5, д. 3, соответственно способа формирования капитального ремонта (Вх. номера: В75-29896 от 08.08.2017, В75-35580 от 18.08.2017, В75-31579 от 18.08.2017, В75-31578 от 18.08.2017, В75-31577 от 18.08.2017). В связи с тем, что до настоящего времени подтверждение от регионального оператора о переводе денежных средств на специальный счет не поступило, вышеуказанные многоквартирные дома в реестр специальных счетов не были включены.

Кроме того, по настоящее время ответчик так и не передал ООО «Грин-Вэй», как владельцу специальных счетов для накопления взносов на капитальный ремонт установленную законодательством документацию и не перечислил накопленные собственниками денежные средства на открытые специальные счета.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением по настоящему делу.

По итогам рассмотрения материалов дела суд пришел к выводу, что исковые требования ООО «Грин-Вэй», подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

На основании статьи 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

По смыслу статей 36, 39, 155, 158 Жилищного кодекса РФ, пунктов 28, 30 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, жилищное законодательство возлагает на собственника помещения в многоквартирном доме бремя несения расходов на содержание как принадлежащего ему помещения, так и общего имущества.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса РФ и пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

В соответствии с п. 3 ст. 30 ЖК РФ, собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Согласно п. 1 ст. 169 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, частью 8 статьи 170 и частью 5 статьи 181 настоящего Кодекса, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 настоящего Кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

В соответствии с п. 3 ст. 170 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

В соответствии со ст. 15 Закона Краснодарского края от 01.07.2013 N 2735-КЗ (ред. от 09.11.2017) "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края" (принят ЗС КК 26.06.2013), способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном статьей 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 1.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ предусмотрено, что к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся, в том числе принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете.

Согласно части 1 статьи 46 ЖК РФ 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 пунктом 1.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.2, 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ 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 соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере

жилищно-коммунального хозяйства.

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.

Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, установлены приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 937/пр. «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний» собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» (далее - Приказ).

Судом установлено, что требования регионального оператора о предоставлении решений общих собраний, оформлены в соответствии с Приказом, соответствуют действующему законодательству. Кроме того, истцом выполнены требования, предусмотренные вышеуказанными нормами права, протоколы общих собраний и приложения к нему были направлены в адрес ответчика, что подтверждается материалами дела.

Также в судебном заседании, проходившем 04.04.2018 года, комплект всех решений собственников домов был передан истцом представителю ответчика, что подтверждается аудиозаписью судебного заседания и отражено в протоколе судебного заседания от 04.04.2018г.

В соответствии с п. 1.1 ст. 15 Закона Краснодарского края от 01.07.2013 N 2735-КЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края" решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через три месяца после получения региональным оператором такого решения, направленного ему в соответствии с [частью 4 статьи 173](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2 статьи 173](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 4. ст. 173 ЖК РФ, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

В соответствии с п. 2 ст. 15 Закона Краснодарского края от 01.07.2013 № 2735-КЗ, при изменении способа формирования фонда капитального ремонта на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме региональный оператор в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и владелец специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете обязаны передать соответственно владельцу специального счета или региональному оператору все имеющиеся у них документы и информацию, связанные с формированием фонда капитального ремонта, в течение пяти календарных дней после вступления в силу решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

Согласно п. 5 ст. 173 ЖК РФ, в течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

В силу [пункта 2 статьи 181.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, сособственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 181.3](#) Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания недействительно по основаниям, установленным [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.

В пункте 1 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации отражено, что решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если: допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания; у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия; допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении; допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (часть 3 статьи 181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с п. 1 чт. 181.4 ГК РФ, 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).

Согласно ст. 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.

Как следует из материалов дела, истец надлежащим образом оформил протоколы общих собраний собственников, впоследствии направленные ответчику.

Указанные протоколы не являются ничтожными в силу закона и не признаны недействительными вступившим в законную силу решением суда.

Решения собственников помещений, являющиеся приложениями к данным протоколам, были направлены ответчику после запроса бюллетеней голосования (решений). Ответчик же, в свою очередь, уклонялся от получения указанных решений, тем самым нарушая права и законные интересы граждан, их принявших.

Как следует из материалов дела и судом установлено, протоколы общих собраний собственников №№ 1/3-М, 1/5-М, 1/7-М, 1/15-М, 1/12-Л от 30.08.2017 г. были получены ответчиком 01.09.2017 г., таким образом, решения собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта вступило в силу 01.12.2017 г.

Доказательств признания вышеуказанных решений собраний собственников в установленном законом порядке недействительными ответчиком не представлено, как и не заявлено об их ничтожности.

Доказательств обратного ответчиком в материалы дела не имеется, у суда не имеется.

Доводы ответчика, изложенные в отзыве на заявление, являются не состоятельными и несоответствующими фактическим обстоятельствам и материалам дела, а также действующему законодательству, в связи с чем подлежат отклонению и судом не принимаются.

Таким образом, ООО «Грин-Вэй» надлежащим образом реализовало принятые собственниками помещений решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, в связи с чем ответчик должен был передать соответственно ООО «Грин-Вэй» все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в течение пяти календарных дней после вступления в силу решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и осуществить перечисление средств фонда капитального ремонта на специальный счет.

В соответствии со ст. 64, 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

В соответствии с положениями статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Поскольку ответчик не представил доказательств надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных нормами ЖК РФ и Закона Краснодарского края от 01.07.2013 № 2735-КЗ, а именно не передал Обществу с ограниченной ответственностью «Грин-Вэй» документы и информацию, связанные с формированием фонда капитального ремонта многоквартирных жилых домов № № 3, 5, 7, 15 по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Малышева, и № 12/6а по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышевой, и не перечислил накопленные собственниками указанных домов взносы на капитальный ремонт на специальные счета многоквартирных жилых домов № № 3, 5, 7, 15 по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Малышева, и № 12/6а по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышевой, заявленные требования истца являются обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины по настоящему делу подлежат возложению на ответчика с взысканием в пользу истца.

Руководствуясь статьями 110, 167–170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Обязать Некоммерческую унитарную организацию «Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов» передать Обществу с ограниченной ответственностью «Грин-Вэй» документы и информацию, связанные с формированием фонда капитального ремонта многоквартирных жилых домов № № 3, 5, 7, 15 по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Малышева, и № 12/6а по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышевой, в течение пятнадцати рабочих дней со дня вступления в законную силу решения суда.

Обязать Некоммерческую унитарную организацию «Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов» перечислить накопленные собственниками взносы на капитальный ремонт на специальные счета многоквартирных жилых домов № № 3, 5, 7, 15 по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Малышева, и № 12/6а по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышевой, в течение пятнадцати рабочих дней со дня вступления в законную силу решения суда.

Взыскать с Некоммерческой унитарной организации «Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов» в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Грин-Вэй» расходы по уплате госпошлины в сумме 6 000 руб.

Решение может быть обжаловано в течение одного месяца с момента его принятия в суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

Ю.В. Любченко