



Справа № 361/8362/13-ц

Провадження № 2/361/66/14

26.03.2014

Р І Ш Е Н Н Я

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

26 березня 2014 року

м. Бровари

Броварський міськрайонний суд Київської області в складі:

головуючої судді - Пухної О.М.

при секретарі - Якименко А.В.

розглянувши у відкритому судовому засіданні в приміщенні суду міста Бровари цивільну справу за позовом ОСОБА_1 до об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «АДРЕСА_1» про визнання недійсним рішення зборів, суд -

встановив:

У вересні 2013 року ОСОБА_1 звернувся до суду з позовом, у якому просив рішення зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «АДРЕСА_1» від 27 грудня 2012 року визнати недійсним.

В обґрунтування своїх вимог позивач посилався на те, що 27 грудня

2012 року загальними зборами ОСББ «АДРЕСА_1» прийнято рішення, яким з 01 січня 2013 року неправомірно підвищено тарифи на утримання будинку до 2,58 грн. за квадратний метр для квартир 1-го поверху та 2,87 грн.- для квартир 2-10 поверхів. Оскільки відповідачем не дотримано вимог [Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»](#) та положень Статуту ОСББ «АДРЕСА_1», затвердженого рішенням установчих зборів власників житлових і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку по АДРЕСА_1 щодо порядку проведення зборів членів об'єднання, а саме члени об'єднання, зокрема й позивач, не були належним чином повідомлені про дату, місце та порядок денний зборів, крім того, не оформлено протокол засідання правління та не оприлюднено прийняте рішення.

У судовому засіданні представник позивача ОСОБА_2 та ОСОБА_3 позовні вимоги підтримали в повному обсязі, надали пояснення аналогічній фабулі позовної заяви, просили суд позов задовольнити.

Представник відповідача Немеровець Т.А. заперечувала проти позовних вимог, проте зазначила, що 31 січня 2014 року ОСББ прийнято рішення про затвердження нових тарифів.

Заслухавши пояснення представників позивача, свідків ОСОБА_5 та ОСОБА_3, дослідивши матеріали справи, суд дійшов до висновку, що позов підлягає задоволенню з наступних підстав.

Відповідно до вимог [ст.1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків»](#) об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна;

У [статті 4 вказаного Закону](#) визначено, що об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами. Об'єднання створюється як організація для здійснення функцій, визначених законом.

Судом встановлено, що установчими зборами власників житлових приміщень у житловому комплексі, розташованому за адресою: АДРЕСА_1, що відбулися 22 квітня 2010 року, ухвалено створити юридичну особу - об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "АДРЕСА_1", яке зареєстровано 20 травня 2010 року державним реєстратором виконавчого комітету Броварської міської ради Київської області Гайдаком Г.В., та затверджено статут зазначеного вище об'єднання (а.с. 9-10, 16-21).

Членство в об'єднанні є добровільним і може набуватися одночасно зі створенням об'єднання при проведенні установчих зборів, а також індивідуально на основі письмової заяви власника житлового чи нежитлового приміщення у будь-який момент після його створення. Членство в об'єднанні розпочинається на підставі поданої письмової заяви власника за згодою об'єднання (ст. 9 Закону [Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку"](#), п. 10.2 статуту ОСББ "АДРЕСА_1").

За правилами ст. 10 Закону 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 згідно з вимогами статуту об'єднання. Загальні збори правомочні, якщо на них присутні більше половини членів об'єднання. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх членів об'єднання. Рішення загальних зборів оприлюднюється. У передбачених статутом або рішенням загальних зборів випадках воно може бути надане членам об'єднання під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом). Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку. До виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання відноситься: визначення розмірів внесків та платежів членами об'єднання.

Згідно зі [ст. 16 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку"](#) та п. 2.3 статуту ОСББ "АДРЕСА_1" об'єднання має право шляхом скликання загальних зборів встановлювати розміри платежів, і внесків членів об'єднання, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів.

Так, зборами власників приміщень житлового комплексу по АДРЕСА_1 від 22 квітня 2010 року відповідно до вимог законодавства було затверджено тарифи на комунальні послуги, до яких входять: опалення, підігрів води, водопостачання, водовідведення, газопостачання, електропостачання, встановлення та обслуговування засобів зв'язку, послуг інтернету та

кабельного телебачення, в розмірі 1,57 гривень за метр квадратний для квартир з 2-го по 10-й поверх та для 1-го поверху - 1,38 гривень за квадратний метр.

27 грудня 2012 року протоколом № 4 загальних зборів ОСББ

"АДРЕСА_1" прийнято рішення, яким з 01 січня 2013 року підвищено тарифи на утримання будинку до 2,58 гривень за квадратний метр для власників квартир 1 поверху та 2,87 - для власників квартир 2-10 поверхів

(а.с. 47-53).

Пункт 5 Статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Шевченка 4-а» визначає порядок скликання та проведення загальних зборів, періодичність проведення зборів, порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них, перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів.

Так, відповідно до п. 5.2 Статуту ОСББ "АДРЕСА_1" повідомлення про проведення загальних зборів членів об'єднання надсилається не пізніше як за 14 днів до дати проведення загальних зборів у письмовій формі і вручається кожному члену об'єднання під розписку або шляхом направлення останньому (рекомендованим листом) на відповідну адресу.

Пункт 5.3 Статуту говорить , що загальні збори правочинні, якщо на них присутні більше 50 відсотків членів об'єднання. Рішення приймається 2/3 голосів від загальної кількості голосів членів об'єднання, присутніх на загальних зборах.

У п. 5.5 зазначено, що визначення розміру внесків та платежів членів об'єднання приймається загальними зборами кваліфікованою більшістю голосів (3/4 голсів присутніх на зборах членів об'єднання).

Згідно з п.п. 5.6, 5.9 статуту ОСББ "АДРЕСА_1" рішення членів об'єднання може бути прийнято шляхом письмового опитування всіх без винятку членів об'єднання та оформляється протоколом засідання правління поіменним голосуванням, за підписом кожного члена правління. Рішення підлягає оприлюдненню шляхом його надання членам об'єднання під розписку або направлення рекомендованим листом.

Як з'ясовано у судовому засіданні при скликанні загальних зборів, які відбулися 27 грудня 2012 року порушено порядок їх скликання, зокрема не було повідомлено кожного члена ОСББ під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованого листа за 14 днів до дати проведення зборів. Дана обставина визнана сторонами в судовому засіданні. На вказаних зборах відсутній був кворум.

Посилання представника відповідача на можливість прийняття рішення шляхом письмового опитування, як в даному випадку, як зазначив представник і приймалося рішення, є не обґрунтованими, оскільки вказаний список мешканців будинку «АДРЕСА_1» не містить жодних посилань на ту обставину, з якою метою він складений та за вирішення яких питань мешканці будинку ставили свої підписи.

Крім того, в даному випадку відповідач посилається на список мешканців будинку «АДРЕСА_1», а не членів ОСББ «АДРЕСА_1».

Також даний список містить осіб, які лише проживають у відповідних квартирах будинку і не

є їх власниками.

Вказані обставини підтвердили в судовому засіданні й допитані свідки ОСОБА_5 та ОСОБА_3

Відповідно до [ст. 11 ЦПК України](#), суд розглядає цивільні справи не інакше як за зверненнями фізичних чи юридичних осіб, поданим відповідно до кодексу, в межах заявлених ними вимог і на підставі доказів сторін та інших осіб, які беруть участь у справі.

Кожна сторона зобов'язана довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень. Докази подаються сторонами та іншими особами, які беруть участь у справі. Доказуванню підлягають обставини, які мають значення для ухвалення рішення у справі і щодо яких у сторін та інших осіб, які беруть участь у справі, виникає спір. Доказування не може ґрунтуватися на припущеннях ([ст. 60 ЦПК України](#)).

Оцінивши досліджені докази в їх сукупності, враховуючи, що відповідачем не надано належних та допустимих доказів, які б підтвердили дотримання встановленого законом та статутом порядку проведення загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, на яких прийнято рішення щодо підвищення тарифів на утримання будинку, суд приходить до висновку, що позовні вимоги ОСОБА_1 є обґрунтованими та такими, що підлягають задоволенню.

За правилами [ст. 84, 88 ЦПК України](#) сторони, на користь якої ухвалено рішення, суд присуджує з другої сторони понесені нею і документально підтверджені судові витрати. Крім того, витрати, пов'язані з оплатою правової допомоги адвоката або іншого фахівця в галузі права, несуть сторони у межах встановленого законом граничного розмір компенсації витрат на правову допомогу.

На підставі викладеного та керуючись [ст. ст. 10, 11, 60, 84, 88, 212-215 ЦПК України](#), суд

вирішив:

Позовні вимоги задовольнити.

Визнати недійсним рішення зборів членів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «АДРЕСА_1» від 27 грудня 2012 року.

Стягнути з об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «АДРЕСА_1» (АДРЕСА_1, р/р 2600830015953, МФО 322669, ЄДРПОУ 36998436,) на користь ОСОБА_1 1614 грн. витрат на правову допомогу.

Рішення може бути оскаржене шляхом подачі апеляційної скарги через Броварський міськрайонний суд до Апеляційного суду Київської області протягом десяти днів з дня його проголошення. Особи, які брали участь у справі, але не були присутні у судовому засіданні під час проголошення судового рішення можуть подати апеляційну скаргу протягом десяти днів з дня отримання копії цього рішення.

Рішення суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після розгляду справи апеляційним судом.

