

АДВОКАТ

ПОЛІЩУК РОМАН МИКОЛАЙОВИЧ

**Свідоцтво про право на заняття адвокатською діяльністю Серії КС № 5773/10,
видане на підставі рішення Ради адвокатів Київської області від 30.08.2016 р. № 38**

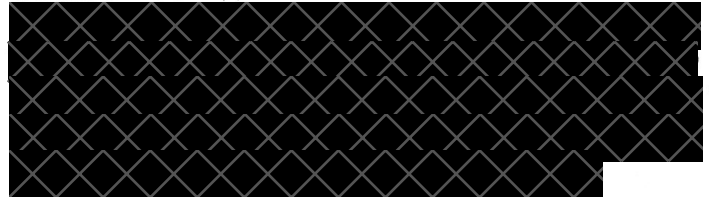
Адреса: 02093, Київ обл., Київ, р-н Дарницький, вул. Бориспільська, буд. 34, кв. 140

E-mail: romaxx0619@gmail.net Мобільний: +38(050)560-26-46

*Вих. № 04/06/2021/1 від
«04» червня 2021 року*

Господарський суд міста Києва
01054, м. Київ, вул. Б. Хмельницького, буд. 44-В

Позивач: **Олексенко Людмила Миколаївна**



Представник Позивача: **Адвокат Поліщук Роман Миколайович**
адреса для листування: 02093, м. Київ, вул.
Бориспільська, 34, кв. 140; номер засобу зв'язку
050-560-26-46, адреса електронної пошти
romaxx0619@gmail.com

Відповідач-1: **ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ
«САПЕРНЕ ПОЛІ 3»**
місцезнаходження: 01042, м. Київ, вул. Саперне
поле, 3; ідентифікаційний код 43804558; номер
засобу зв'язку - не відомі, адреса електронної
пошти - невідома

Відповідач-2: **Товариство з обмеженою відповідальністю
«СК Концепт сервіс 2»**
місцезнаходження: 02121, м. Київ, вул.
Кам'янська, 6; ідентифікаційний код 43975725;
номер засобу зв'язку та адреса електронної
пошти - невідома

ПОЗОВНА ЗАЯВА
про визнання недійсним рішення загальних зборів об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку, визнання правочину недійсним
ЗАЯВА
про забезпечення позову
КЛОПОТАННЯ
про витребування доказів

Олексенко Людмила Миколаївна (надалі – «Позивач») є власником квартири в багатоквартирному житловому будинку № 3 по вул. Саперне поле в Печерському районі міста Києва (надалі – «Будинок»), що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності за № 136459087 від 04.09.2018 р.

Загальними зборами ОСББ «САПЕРНЕ ПОЛЕ 3» від 28.02.2021 р. було, зокрема, обрано управителем багатоквартирного будинку за адресою: м. Київ, вул. Саперне поле, 3 - ТОВ «СК Концепт Сервіс 2» та передано йому функції з управління будинком згідно договору; затверджено відповідні умови (перелік послуг, вартість послуг, тощо) договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком за адресою: м. Київ, вул. Саперне поле, 3, запропонованого ТОВ «СК Концепт Сервіс 2».

Відповідно до п. 3 частини першої статті 20 Господарського процесуального кодексу України господарські суди розглядають справи у спорах, що виникають у зв'язку із здійсненням господарської діяльності (крім справ, передбачених частиною другою цієї статті), та інші справи у визначених законом випадках, зокрема: справи у спорах, що виникають з корпоративних відносин, в тому числі у спорах між учасниками (засновниками, акціонерами, членами) юридичної особи або між юридичною особою та її учасником (засновником, акціонером, членом), у тому числі учасником, який вибув, пов'язані зі створенням, діяльністю, управлінням або припиненням діяльності такої юридичної особи, крім трудових спорів.

Відповідно до статті 385 Цивільного кодексу України власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (будинках) для забезпечення експлуатації такого будинку (будинків), користування квартирами та нежитловими приміщеннями та управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку (будинків) можуть створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків). Таке об'єднання є юридичною особою, що створюється та діє відповідно до закону та статуту.

01.07.2015 року набрав чинності Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII, який визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

За визначенням, наведеним у статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», багатоквартирний будинок - житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна; нежитлове приміщення - ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна. Спільне майно багатоквартирного будинку - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

За змістом статей 1, 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» управління багатоквартирним будинком - це вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку. Управління багатоквартирним будинком

здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Відповідно до частини 2 статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» до повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком. Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, крім рішень з питань, зазначених у пунктах 2, 3 і 9 частини другої цієї статті, які вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 50 відсотків або більше загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосувало більш як 75 відсотків загальної кількості співвласників, а рішення з питань, зазначених у пунктах 2, 3 і 9 частини другої цієї статті, вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосувало більш як 50 відсотків загальної кількості всіх співвласників (частина 6 статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»).

Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому статтею 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих і нежитлих приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку визначено Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Відповідно до частини 1 статті 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» основною метою створення об'єднання є забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами. За частиною 4 статті 4 цього Закону діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Загальні збори співвласників є вищим органом управління об'єднання, до виключної компетенції яких відноситься, зокрема, затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього; затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту; визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників (стаття 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»).

Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності. 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 (частини 12, 14 статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»).

Прикінцевими та перехідними положеннями Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», серед іншого, внесено зміни до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Змінами, про які йдеться, зокрема, є: скасовано поняття членства в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку (усі співвласники беруть участь в діяльності об'єднання); скасовано поняття кворуму на загальних зборах для прийняття рішень (скільки би співвласників не прийшло - загальні збори є правомочними і голосування проводиться); змінено механізм підрахунку голосів (голоси рахуються не від кворуму, а від загальної кількості голосів співвласників); змінено порядок розподілу голосів (за загальним правилом розподіл голосів здійснюється пропорційно площі, що належить співвласникам); введено письмове опитування.

Так, за змістом статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» за результатами розгляду питань, віднесених до компетенції загальних зборів, приймається рішення, яке може бути оскаржено в судовому порядку.

Загальні збори учасників товариства мають право приймати рішення з усіх питань діяльності товариства, у тому числі і з тих, що належать до компетенції інших органів товариства (частина перша статті 98 ЦК України).

Отже, зазначений Закон визначає ОСББ як юридичну особу, створену власниками для сприяння використання їх власного майна, управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Враховуючи те, що Позивач є власником квартири у багатоквартирному будинку, а спір стосується захисту його права як співвласника майна багатоквартирного будинку, порушеного, на його думку, прийняттям рішень, що стосуються діяльності юридичної особи, тому цей спір є найбільш наближеним до спорів, пов'язаних з діяльністю або припиненням діяльності юридичної особи, відтак повинен розглядатися за правилами господарського судочинства.

Аналогічна правова позиція викладена у постановках Великої Палати Верховного Суду від 20.09.2018 у справі № 813/6286/15, від 06.02.2019 у справі № 462/2646/17 та від 02.10.2019 у справі № 501/1471/16-ц.

З аналізу наведених положень Цивільного кодексу України та законів України в їх системному взаємозв'язку вбачається, що кожний власник квартири (нежитлового приміщення) у багатоквартирному будинку є одночасно співвласником спільного майна

такого будинку, зокрема, приміщень загального користування та прибудинкової території.

Згідно із ч. 12 ст. 6 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення установчих зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти").

Частиною 11 статті 6 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" передбачено, що письмове опитування під час установчих зборів об'єднання проводиться в порядку, передбаченому Законом України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку".

Відповідно до ч. 8 ст. 10 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" якщо під час проведення зборів співвласників для прийняття рішення не набрано встановленої частиною шостою цієї статті кількості голосів "за" або "проти", проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення зборів співвласників. Якщо протягом цього строку необхідної кількості голосів "за" не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

Письмове опитування співвласників проводиться ініціативною групою та іншими співвласниками за бажанням.

Письмове опитування може проводитися щодо одного або декількох питань одночасно. Питання - це текст, у якому викладається пропозиція у вигляді резолюції, щодо якої учаснику опитування пропонується відповісти "за", "проти" або "утримався". Питання повинно мати чітке і зрозуміле формулювання, що не допускає різних тлумачень.

Письмове опитування співвласників проводиться шляхом власноручного заповнення ними листків опитування, в яких зазначаються день опитування, прізвище, ім'я, по батькові співвласника, документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення, номер квартири або нежитлового приміщення, загальна площа квартири або нежитлового приміщення, документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представників), відповідь співвласника на питання "так", "ні" або "утримався", особистий підпис співвласника та особи, яка проводила опитування.

За результатами підрахунку результатів письмового опитування співвласників особи, які проводили письмове опитування, вносять його результати до протоколу зборів та підводять загальні підсумки голосування щодо всіх питань. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані на зборах співвласників, і голоси співвласників, отримані під час проведення письмового опитування.

Листки письмового опитування співвласників пронумеровуються, прошнуровуються та додаються до відповідного протоколу зборів.

Порядок зберігання виконавчими комітетами сільських, селищних, міських рад протоколів зборів співвласників та розміщення ними на офіційному веб-сайті інформації про рішення, прийняті такими зборами, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Постановою Кабінету Міністрів України від 24 лютого 2016 року №109 затверджено Порядок зберігання протоколів зборів співвласників багатоквартирного будинку та розміщення інформації про рішення, прийняті такими зборами (надалі - Порядок).

Пунктами 4, 6 Порядку передбачено, що після складення протоколу уповноважених зборами співвласник або управитель надсилає до виконавчого комітету за місцем розташування відповідного багатоквартирного будинку рекомендованим листом з повідомленням про вручення або в інший спосіб, що підтверджуватиме отримання, заяву за формою згідно з додатком 1 разом з протоколом.

Після надходження до виконавчого комітету заяви та протоколу відповідальний за зберігання протоколу перевіряє:

- 1) відповідність заяви формі, наведеній у додатку 1;
- 2) наявність в протоколі рішень з питань, зазначених у пункті 3 цього Порядку;
- 3) відповідність форми протоколу формі, затвердженій Мінрегіоном.

У разі невідповідності заяви формі, наведеній у додатку 1, відсутності в протоколі рішень з питань, зазначених у пункті 3 цього Порядку, та/або невідповідності форми протоколу формі, затвердженій Мінрегіоном, відповідальний за зберігання протоколу у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня надходження зазначених документів до виконавчого комітету, повертає їх заявнику із зазначенням конкретних підстав для повернення.

Повідомляємо про невідповідність змісту протоколу загальних зборів учасників ОСББ «САПЕРНЕ ПОЛЕ 3» від 28.02.2021 р. фактичним обставинам проведення зборів; листки письмового опитування не приєднані до протоколу загальних зборів учасників ОСББ «САПЕРНЕ ПОЛЕ 3» від 28.02.2021 р.

Об'єднання має право встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відррахувань до резервного та ремонтного фондів, які за статтею 21 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» належать до коштів об'єднання, та зобов'язане забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна.

Об'єднання забезпечує утримання та експлуатацію багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку. Для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів, об'єднання за рішенням загальних зборів має право: задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення; визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори; виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.

Питання самостійного забезпечення об'єднанням експлуатації та утримання багатоквартирного будинку та користування спільним майном у такому будинку регулюються Господарським кодексом України в частині господарчого забезпечення діяльності негосподарюючих суб'єктів.

Самостійне забезпечення об'єднанням утримання і експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у багатоквартирному будинку може здійснюватися безпосередньо співвласниками, а також шляхом залучення об'єднанням фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів.

Для фінансування самозабезпечення об'єднання співвласники сплачують відповідні внески і платежі в розмірах, установлених загальними зборами об'єднання. За згодою правління окремі співвласники можуть у рахунок сплати таких внесків і платежів виконувати окремі роботи.

Згідно зі ст. 20 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» 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. Частка участі співвласника квартири та/або нежитлового приміщення визначається відповідно до його частки як співвласника квартири та/або нежитлового приміщення. Спори щодо визначення частки співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, експлуатацію, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку вирішуються в судовому порядку.

Об'єднання, які самостійно (власними силами та/або з залученням на договірній основі інших юридичних та фізичних осіб) забезпечують утримання будинку і прибудинкової території, при визначенні розміру внесків (платежів) на утримання будинку і прибудинкової території повинні виходити з розміру витрат на утримання будинку і прибудинкової території, передбачених кошторисом об'єднання, який відповідно до статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» затверджується Загальними зборами.

Вказане підтверджується і роз'ясненнями Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, викладеними у листі-роз'ясненні від 30.11.2012 року N 7/10-19373.

З огляду на вищевикладене, вбачається, що формування розміру внеску є виключною компетенцією Загальних зборів ОСББ, а поняття внесків (зборів, платежів) на утримання будинку та прибудинкової території, визначених загальними зборами ОСББ, не є тотожними поняттями із тарифом на житлово-комунальні послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Рішення загальних зборів ОСББ є актом ненормативного характеру (індивідуальним актом), тобто офіційним письмовим документом, що породжує певні правові наслідки, які спрямовані на регулювання господарських відносин і мають обов'язковий характер для суб'єктів цих відносин.

У зв'язку з цим підставами для визнання недійсними рішень загальних зборів учасників ОСББ можуть бути:

- невідповідність рішень загальних зборів нормам законодавства;
- порушення вимог закону та/або установчих документів під час скликання та проведення загальних зборів;
- позбавлення учасника можливості взяти участь у загальних зборах.

Повідомляємо Шановний суд, що Позивача було позбавлено участі у загальних зборах ОСББ з питань, визначених порядком денним, його не було повідомлення про дані збори у порядку передбаченому законом.

Не було повідомлено про час та місце проведення загальних зборів і забудовника житлового будинку по вул. Саперне поле. 3 у м. Києві – ТОВ «СЕРВІС-ТЕХНОБУД», який є власником великої кількості нежитлових приміщень та квартир у будинку.

Крім того, Позивачу, як і іншим співвласникам, не було надіслано документи щодо порядку денного загальних зборів, що має бути зробленим в імперативному порядку з метою надання змоги вивчити та проаналізувати результати діяльності управляючої компанії ТОВ «СК Концепт Сервіс 2», тариф та умови співпраці. ТОВ «СК Концепт Сервіс 2» доречі було створено тільки наприкінці 2020 року зі статутним капіталом 5000 грн. Середня же вартість 1 м² у будинку по вул. Саперне поле. 3 у м. Києві становить 2500 дол. США.

Під час вирішення питання про недійсність рішень загальних зборів у зв'язку з іншими порушеннями, допущеними під час їх скликання та проведення, господарський суд повинен оцінити, як ці порушення вплинули на прийняття загальними зборами відповідного рішення.

Більш того, підставою для пред'явлення позову про визнання зборів недійсними є наявність не лише порушення норм закону під час їх проведення, а й порушення прав і законних інтересів особи, яка їх оспорує.

Зазначимо, що рішення, прийняті у відповідності до протоколу від 28.02.2021 р. загальними зборами ОСББ прямо впливають на права та обов'язки Позивача, зачіпають, порушуючи їх.

Позивач не погоджується з рішеннями, які були прийняті на загальних зборах та вважає їх винесення передчасними, без належного обґрунтування.

У відповідності до протоколу від 28.02.2021 р. «За» проголосувало 19934 голосів, що складає 51,2%.

Натомість, Згідно даного сертифікату, в Будинку розташовано 332 квартири, загальна площа яких становить 35461,00 м²; загальна площа вбудованих, вбудовано-прибудованих та прибудованих приміщень – 4301,5 м². Загальна площа всіх квартир та нежитлових приміщень – 39762,5 м². Площа підземного паркінгу – 15092,8 м².

З урахуванням тієї обставини, що вирішувалося питання що управління паркінгом у тому числі на встановлення тарифу (вартості послуг) щодо нього, то для прийняття рішення необхідно було як мінімум $39762,5\text{ м}^2 + 15092,8\text{ м}^2 : 2 = 27428$ голосів.

Відповідно рішення є неприйнятими, хоча у протоколі зазначено протилежне.

Відповідно до ч. 9 ст. 10 вказаного Закону до виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем.

Відповідно до ч. 2 ст. 12 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» за рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (всі або частково) управителю.

Статтею 13 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено, що якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів об'єднання передано управителю, відносини з управління регулюються договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

Відповідно до ч. 1 п. п. 7, 8 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) це фізична особа-підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової

території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб; управління багатоквартирним будинком це вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку.

Частиною 1 ст. 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначено, що управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю.

Відповідно до ч. 2 ст. 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» до повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про: визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем; визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком; визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком; прийняття рішення про вибір моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги (укладення індивідуального та/або колективного договору про надання комунальної послуги).

Статтею 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначено, що управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором. Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за рішенням зборів співвласників (загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) і згодою управителя та зазначається у договорі з управителем.

Відповідно до ч. 1 ст. 18 Закону України «Про житлово - комунальні послуги», управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором.

Відповідно до п. 14 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про житлово - комунальні послуги», управитель багатоквартирного будинку це - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

Відповідно до ч. 5 ст. 18 Закону України «Про житлово - комунальні послуги», управитель - юридична особа зобов'язаний мати у штаті щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)».

Управитель - фізична особа - підприємець зобов'язаний самостійно пройти професійну атестацію або мати у штаті за трудовим договором щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)».

Порядок здійснення професійної атестації за професією «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 28.11.2018 № 1010.

Порушено порядок скликання загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку, який є ідентичним порядку скликання установчих зборів у відповідності до спеціального закону.

Відповідно до ч. 1 ст.385 Цивільного кодексу України, власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (будинках) для забезпечення експлуатації такого будинку (будинків), користування квартирами та нежитловими приміщеннями та управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку (будинків) можуть створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків). Таке об'єднання є юридичною особою, що створюється та діє відповідно до закону та статуту.

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.

Порядок створення об'єднання, порядок скликання і проведення установчих зборів об'єднання, наведений в статті 6 цього закону.

Так, відповідно до ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», для створення об'єднання скликаються установчі збори. Скликання установчих зборів здійснюється ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежилих приміщень.

Повідомлення про проведення установчих зборів направляється ініціативною групою не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів.

Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом).

У повідомлення про проведення установчих зборів зазначається, з чийої ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

Тобто, вищевказана норма імперативно визначає порядок і спосіб повідомлення власників, по-перше, форма повідомлення обов'язково письмова, по-друге, повідомляється кожний власник, а по-третє, таке повідомлення вручається власнику або під розписку, або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом).

Вказана позиція відображена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 18.04.2018р. по справі № 904/2796/17.

Неповідомлення всіх співвласників про проведення зборів для вирішення питання про створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є порушенням прав власників квартир у Будинку на участь в управлінні власним майном.

Незважаючи на це, дані вимоги чинного законодавства не були виконані, й повідомлення про проведення установчих зборів ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «САПЕРНЕ ПОЛЕ 3» із зазначенням дати, місця, часу та порядком денним співвласникам під розписку не надавались та шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом) не направлялись.

Скликання установчих зборів можливо й відбувалось, але в усній формі, що не передбачено нормами чинного законодавства України.

Позивачам жодного повідомлення не надсилали, так само як і іншим співвласникам.

Розміщення інформації на дошках оголошення та розміщення оголошень в соціальних мережах, не є встановленим законодавством засобом сповіщення про проведення установчих зборів, оскільки не дає можливості встановити факт отримання повідомлення та дату такого отримання.

Через неповідомлення Позивачів про скликання установчих зборів, порушено та фактично позбавлено їх права на участь у вирішенні питань про створення Об'єднання, формування правління Об'єднання та його ревізійної комісії, визначення змісту

установчих документів, позбавлено права на прийняття участі, виступі, надання пропозицій щодо формування порядку денного.

У постанові Верховного Суду від 25.06.2019р. по справі № 922/1500/18 викладено правовий висновок про те, що внаслідок недотримання ініціативною групою ОСББ порядку повідомлення саме всіх співвласників будинку про проведення засідання установчих зборів, були безпосередньо порушені права співвласника нерухомого майна на добровільне волевиявлення та висловлення своєї думки з приводу створення ОСББ, які могли потенційно вплинути на результати голосування. У зв'язку з цим співвласник був позбавлений можливості реалізувати свої права як співвласника будинку та здійснити вплив на результати голосування.

Також вказано, що достатньою підставою для визнання незаконним рішення установчих зборів є виявлення самого факту недотримання ініціативною групою ОСББ порядку повідомлення певного співвласника будинку.

Крім того, зазначено, що процедура повідомлення ініціативною групою ОСББ усіх співвласників будинку, дотримання якої є свідчення правомірності проведення зборів, не ставиться Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» в залежність від можливості/неможливості впливу голосу певної особи на сам результат голосування.

За таких обставин, недотримання правлінням ОСББ «САПЕРНЕ ПОЛЕ 3» порядку повідомлення усіх власників про проведення загальних зборів, що є порушенням вимог ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», свідчить про незаконність рішень загальних зборів ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «САПЕРНЕ ПОЛЕ 3», які оформлені у вигляді Протоколу від 28.02.2021р.

Вподальшому, 22.04.2021 р. на підставі протоколу загальних зборів ОСББ «САПЕРНЕ ПОЛЕ 3» було укладено між Відповідачами Договір № 1 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком та паркінгом ОСББ «Саперне Поле 3».

У відповідності до п. 1 даного договору ТОВ «СК Концепт Сервіс 2» на підставі протоколу загальних зборів ОСББ «САПЕРНЕ ПОЛЕ 3» зобов'язується надати співвласникам послугу з управління багатоквартирним будинком та паркінгом, що розташований за адресою м. Київ, вул. Саперне поле 3, а співвласники зобов'язуються оплачувати ТОВ «СК Концепт Сервіс 2» послугу з управління згідно з вимогами законодавства та умовами цього договору.

Відповідно до ч. 1 ст. 173 ГПК України в одній позовній заяві може бути об'єднано декілька вимог, пов'язаних між собою підставою виникнення або поданими доказами, основні та похідні позовні вимоги.

Похідною позовною вимогою є вимога, задоволення якої залежить від задоволення іншої позовної вимоги (основної вимоги).

Визнання правочину недійсним є одним із передбачених законом способів захисту цивільних прав та інтересів за статтею 16 ЦК України, а загальні вимоги щодо недійсності правочину встановлені нормами статті 215 ЦК України.

Згідно з частиною першою та третьою статті 215 ЦК України підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою-третьою, п'ятою та шостою статті 203 цього Кодексу. Якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин).

У разі визнання недійсним рішення загальних зборів ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «САПЕРНЕ ПОЛЕ 3», які оформлені у вигляді Протоколу від 28.02.2021р., то як похідна вимога буде заявлятися про визнання недійсним Договору № 1 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком та паркінгом ОСББ «Саперне Поле 3» від 22.04.2021 р., який укладений саме згідно оспорюваного рішення загальних зборів.

На виконання вимог ч. 3 ст. 162 Господарського процесуального кодексу України, повідомляємо наступне:

- заходи досудового врегулювання спору не проводилися;
- заходи забезпечення доказів або позову до подання позовної заяви не здійснювалися;
- попередній (орієнтовний) розрахунок суми судових витрат, які понесені і які очікуємо понести у зв'язку із розглядом справи становить 4540,00 грн.;
- підтверджуємо те, що Позивачем не подано іншого позову (позовів) до цього ж Відповідача з тим самим предметом та з тих самих підстав.

Відповідно до ч. 4 ст. 164 ГПК України Позивач має просити витребувати у Відповідача Протокол Загальних зборів ОСББ «САПЕРНЕ ПОЛЕ 3» від 28.02.2021 р. з додатками до нього, адже Позивачеві було надано лише Витяг з відповідного протоколу.

Положеннями ст. 136 Господарського процесуального кодексу України встановлено, що господарський суд за заявою учасника справи має право вжити передбачених статтею 137 цього Кодексу заходів забезпечення позову.

Забезпечення позову допускається як до пред'явлення позову, так і на будь-якій стадії розгляду справи, якщо невжиття таких заходів може істотно ускладнити чи унеможливити виконання рішення суду або ефективний захист або поновлення порушених чи оспорюваних прав або інтересів позивача, за захистом яких він звернувся або має намір звернутися до суду.

Відповідно до ч. 1 ст. 137 Господарського процесуального кодексу України позов забезпечується, зокрема, заборонаю відповідачу вчиняти певні дії, заборонаю іншим особам вчиняти дії щодо предмета спору або здійснювати платежі, або передавати майно відповідачеві, або виконувати щодо нього інші зобов'язання.

Згідно з роз'ясненнями, наведеними у постанові Пленуму Вищого господарського суду України № 16 від 26.12.2011 «Про деякі питання практики застосування заходів до забезпечення позову» забезпечення позову є засобом запобігання можливим порушенням майнових прав чи охоронюваних законом інтересів юридичної або фізичної особи та гарантією задоволення законних вимог позивача.

При вирішенні питання про забезпечення позову господарський суд має здійснити оцінку обґрунтованості доводів заявника щодо необхідності вжиття відповідних заходів з урахуванням:

- розумності, обґрунтованості і адекватності вимог заявника щодо забезпечення позову;
- забезпечення збалансованості інтересів сторін, а також інших учасників судового процесу;
- наявності зв'язку між конкретним заходом до забезпечення позову і предметом позовної вимоги;
- запобігання порушенню у зв'язку з вжиттям таких заходів прав та охоронюваних законом інтересів осіб, що не є учасниками даного судового процесу.

Заходи до забезпечення позову повинні бути співмірними із заявленими позивачем вимогами. Співмірність передбачає співвідношення господарським судом негативних наслідків від вжиття заходів до забезпечення позову з тими негативними наслідками, які можуть настати в результаті невжиття цих заходів, з урахуванням відповідності права чи законного інтересу, за захистом яких заявник звертається до суду, та майнових наслідків заборони відповідачу здійснювати певні дії.

Особа, яка подала заяву про забезпечення позову, повинна обґрунтувати необхідність вжиття відповідного заходу забезпечення позову. Достатньо обґрунтованим для забезпечення позову є підтвердження доказами наявності фактичних обставин, з якими пов'язується застосування певного виду забезпечення позову. Про такі обставини може свідчити вчинення відповідачем дій, спрямованих на ухилення від виконання зобов'язання після пред'явлення вимоги чи подання позову до суду (реалізація майна чи підготовчі дії до його реалізації, витрачання коштів не для здійснення розрахунків з позивачем, укладення договорів поруки чи застави за наявності невиконаного спірного зобов'язання тощо). Саме лише посилання в заяві на потенційну можливість ухилення відповідача від виконання судового рішення без наведення відповідного обґрунтування не є достатньою підставою для задоволення відповідної заяви.

Адекватність заходу до забезпечення позову, що застосовується господарським судом, визначається його відповідністю вимогам, на забезпечення яких він вживається. Оцінка такої відповідності здійснюється господарським судом, зокрема, з урахуванням співвідношення прав (інтересу), про захист яких просить заявник, з вартістю майна, на яке вимагається накладення арешту, або майнових наслідків заборони відповідачеві вчиняти певні дії.

Обрані заходи до забезпечення позову не повинні мати наслідком повне припинення господарської діяльності суб'єкта господарювання, якщо така діяльність, у свою чергу, не призводитиме до погіршення стану належного відповідачеві майна чи зниження його вартості.

Наразі всі співвласники мають договори із ТОВ «КУЖЕ «Новосервіс», що вбачається із оскаржуваного рішення загальних зборів від 28.02.2021 р., сплачують кошти на рахунок даної організації за житлово-комунальні послуги. Заборона ТОВ «СК Концепт Сервіс 2» здійснювати послугу з управління багатоквартирним будинком та паркінгом, що розташований за адресою м. Київ, вул. Саперне Поле, 3 не матиме жодних негативних наслідків до прийняття рішення по суті спору.

Між заходами забезпечення позову – заборонаю реалізації оскаржуваного рішення загальних зборів і предметом позовної вимоги наявний зв'язок, доведено обставини щодо ймовірності істотного ускладнення чи унеможливлення ефективно захистити або поновити права або інтереси заявника, за захистом яких він звернувся до суду, без вжиття такого заходу. Адже, якщо ТОВ «СК Концепт Сервіс 2» буде здійснювати послугу з управління багатоквартирним будинком та паркінгом, а співвласники будинку – оплачувати дану послугу, і в результаті розгляду справи буде визнаний недійсним Договір № 1 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком та паркінгом ОСББ «Саперне Поле 3» від 22.04.2021 р., як і рішення загальних зборів, наслідком чого буде реституція, то дані подальші обставини істотно ускладнять та унеможливлять ефективно захистити, поновити права та інтереси Позивача.

Заходи забезпечення позову є тимчасовими, на період вирішення спору по суті, з метою зупинення вчинення під час розгляду справи дій, які матимуть відповідні юридичні наслідки, що можуть істотно ускладнити чи унеможливити ефективний захист або поновлення порушених чи оспорюваних прав або інтересів заявника, за захистом яких він звернувся до суду.

При цьому, одним із завдань господарського судочинства у відповідності до вимог статті 2 Господарського процесуального кодексу України є саме ефективний захист порушених, невизнаних або оспорюваних прав і законних інтересів юридичних осіб.

Статтею 6 Конвенції про захист прав і основоположних свобод визнається право людини на доступ до правосуддя, а відповідно до статті 13 Конвенції (право на ефективний засіб юридичного захисту) передбачено, що кожен, чий права та свободи,

визнані в цій Конвенції, було порушено, має право на ефективний засіб юридичного захисту в національному органі.

Складовою права на справедливий суд, гарантованого ст. 6 Конвенції, є виконання рішення господарського суду. Право на суд було б ілюзорним, якби судові рішення залишалися не виконуваними. Зокрема, у рішення Європейського суду з прав людини у справі "Хорнсбі проти Греції" зазначено, що "право на суд" було б ілюзорним, якби правова система договірних держав допускала, щоб остаточне судове рішення, яке має обов'язкову силу, не виконувалось б на шкоду одній з сторін.

Ефективність правосуддя залежить і від виконання судового рішення.

Європейський суд з прав людини у рішенні від 29 червня 2006 року у справі "Пантелеєнко проти України" зазначив, що засіб юридичного захисту має бути ефективним, як на практиці, так і за законом.

Враховуючи викладене, у даному випадку, застосування обраного заявником заходу забезпечення позову направлено, насамперед, на забезпечення дійсної ефективності судового захисту та упередження можливості додаткового порушення прав та законних інтересів Позивача.

Відповідно до ст. 81 ГПК України учасник справи у разі неможливості самостійно надати докази вправі подати клопотання про витребування доказів судом. Таке клопотання повинно бути подане в строк, зазначений в частинах другій та третій статті 80 цього Кодексу. Якщо таке клопотання заявлено з пропуском встановленого строку, суд залишає його без задоволення, крім випадку, коли особа, яка його подає, обґрунтує неможливість його подання у встановлений строк з причин, що не залежали від неї.

Докази, які Позивач хоче витребувати у Відповідача - Протокол Загальних зборів ОСББ «САПЕРНЕ ПОЛЕ 3» від 28.02.2021 р. з додатками до нього.

Обставини, які може підтвердити цей доказ, або аргументи, які він може спростувати – те, що обрано управителем багатоквартирного будинку за адресою: м. Київ, вул. Саперне поле, 3 - ТОВ «СК Концепт Сервіс 2» та передано йому функції з управління будинком згідно договору; затверджено відповідні умови (перелік послуг, вартість послуг, тощо) договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком за адресою: м. Київ, вул. Саперне поле, 3, запропонованого ТОВ «СК Концепт Сервіс 2» з порушенням вимог чинного законодавства.

Даний протокол з додатками знаходиться у Відповідача, Позивачеві надано лише витяг з протоколу.

Враховуючи вищенаведене, керуючись *ст.ст. 136, 137, 162 та 164 Господарського процесуального кодексу України*,

ПРОСИМО СУД:

1) Витребувати у ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «САПЕРНЕ ПОЛЕ 3» Протокол Загальних зборів ОСББ «САПЕРНЕ ПОЛЕ 3» від 28.02.2021 р. з додатками до нього.

2) Визнати недійсними рішення загальних зборів ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «САПЕРНЕ ПОЛЕ 3», які оформлені у вигляді Протоколу від 28.02.2021р.

- 3) Визнати недійсним Договір № 1 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком та паркінгом ОСББ «Саперне Поле 3» від 22.04.2021 р.
- 4) забезпечити позов шляхом заборони ТОВ «СК Концепт Сервіс 2» здійснювати послугу з управління багатоквартирним будинком та паркінгом, що розташований за адресою м. Київ, вул. Саперне Поле, 3 до набрання по суті рішення у даній справі законної сили.

Перелік документів, які додаються до позовної заяви:

- 1) фотокопія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності за № 136459087 від 04.09.2018 р. (оригінал наявний у позивача);
- 2) фотокопія Витягу з Протоколу від 28.02.2021р. (оригінал наявний у відповідача-1);
- 3) фотокопія Договору № 1 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком та паркінгом ОСББ «Саперне Поле 3» від 22.04.2021 р. (оригінал у відповідачів)
- 4) фотокопія Сертифікату серії ІУ № 165170311858 виданого Державною архітектурно-будівельною інспекцією України 31 січня 2017 року (оригінал наявний у Відповідача-1);
- 5) фотокопія Розпорядження Печерської районної в місті Києві державної адміністрації № 436 від 09.08.2017р. (оригінал наявний у Відповідача-1);
- 6) копія договору про надання правової допомоги (оригінал наявний у позивача);
- 7) копія ордеру (оригінал наявний у позивача);
- 8) документ, які підтверджує сплату судового збору у встановленому порядку та розмірі;
- 9) документи, які підтверджують відправлення іншим учасникам справи копії позовної заяви і доданих до неї документів.

З повагою представник Позивача
Адвокат Поліщук Р. М.

