



# ДЕВЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«18» октября 2023 года  
г. Воронеж

Дело № А08-4579/2021

Резолютивная часть постановления объявлена «13» октября 2023 года  
Постановление в полном объеме изготовлено «18» октября 2023 года

Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи  
судей

Поротикова А.И.,  
Песниной Н.А.,  
Воскобойникова М.С.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Михайличенко Т.В.,

при участии:

от индивидуального предпринимателя Манина Андрея Викторовича:  
Барановой Т.И., представителя по доверенности № 31АБ1728673 от 04.03.2021,  
паспорт гражданина РФ,

от Комитета имущественных и земельных отношений администрации города  
Белгорода: Захаровой И.И., представителя по доверенности № 41-09-01-22/11227  
от 30.06.2023, паспорт гражданина РФ,

от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по  
жилью №7»: представитель не явился, доказательства надлежащего извещения  
имеются в материалах дела,

от ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Белгородской области»:  
представитель не явился, доказательства надлежащего извещения имеются в  
материалах дела,

рассмотрев в открытом судебном заседании с помощью использования  
систем видеоконференц-связи апелляционную жалобу индивидуального  
предпринимателя Манина Андрея Викторовича на решение Арбитражного суда  
Белгородской области от 21.04.2023 по делу № А08-4579/2021 (судья Кретьова  
Л.А.)

по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Манина Андрея Викторовича (ИНН 312334409506, ОГРН 321312300003362) к Комитету имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода об устранении препятствий в пользовании нежилым помещением,

третьи лица: общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по жилью №7», ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Белгородской области»,

### **УСТАНОВИЛ:**

индивидуальный предприниматель Манин Андрей Викторович обратился в Арбитражный суд Белгородской области с иском к индивидуальному предпринимателю Беспалову Антону Юрьевичу об обязанности ответчика привести нежилое помещение с кадастровым номером 31:16:0104008:5614 общей площадью 233,7 кв.м., расположенное по адресу: Белгородская область, г. Белгород, проспект Б.Хмельницкого, д. 38, в первоначальное состояние согласно техническому паспорту путем демонтажа (сноса) навеса и витражного остекления.

Определением суда от 06.12.2021 к участию в деле в качестве соответчика привлечен комитет имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода.

В ходе рассмотрения дела истец в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец уточнил заявленное требование: просил суд возложить на ответчиков обязанность привести нежилое помещение с кадастровым номером 31:16:0104008:5614 общей площадью 233,7 кв.м., расположенное по адресу: Белгородская область, г. Белгород, проспект Б.Хмельницкого, д. 38, в первоначальное состояние согласно технической документации путем демонтажа (сноса) навеса и витражного остекления.

Определением суда от 06.12.2021 уточнение иска принято судом к рассмотрению.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены ООО «Управляющая компания по жилью № 7», ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Белгородской области».

В судебном заседании 02.03.2023 представитель истца заявил об отказе от исковых требований к ответчику ИП Беспалову А.Ю., поскольку договор аренды нежилого помещения между ответчиками расторгнут, и по условиям договора все улучшения переходят к арендодателю – комитету имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода, требования к комитету поддержал.

Определением суда от 21.04.2023 (резолютивная часть объявлена 02.03.2023) производство по делу № А08-4579/2021 к ответчику ИП Беспалову А.Ю. прекращено.

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 21.04.2023 иск ИП Манина А.В. удовлетворен частично: суд обязал комитет имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода привести входную группу в нежилое помещение с кадастровым номером 31:16:0104008:5614 общей

площадью 233,7 кв.м., расположенное по адресу: Белгородская область, г. Белгород, проспект Б.Хмельницкого, д. 38, в первоначальное состояние путем демонтажа витражного остекления в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу. В удовлетворении остальной части требований отказано.

Не согласившись с решением суда в части отказа в иске, полагая его незаконным и необоснованным, истец обратился в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд с жалобой, в которой просит решение суда в обжалуемой части изменить, принять новый судебный акт, заявленное требование удовлетворить в полном объеме.

В судебное заседание суда апелляционной инстанции 13.10.2023 представители общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по жилью №7», ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Белгородской области» не явились.

Учитывая наличие доказательств надлежащего извещения указанных лиц о времени и месте судебного разбирательства, апелляционная жалоба рассмотрена в порядке статей 123, 156, 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в их отсутствие.

Представитель ИП Манина А.В. поддерживает доводы апелляционной жалобы, считает обжалуемое решение незаконным и необоснованным, принятым с нарушением норм материального и процессуального права, просит изменить его в обжалуемой части, принять по делу новый судебный акт.

Представитель комитета имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода с доводами апелляционной жалобы не согласен, считает обжалуемое решение законным и обоснованным, просит оставить его без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

По правилам части 5 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае, если в порядке апелляционного производства обжалуется только часть решения, арбитражный суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения только в обжалуемой части, если при этом лица, участвующие в деле, не заявят возражений.

Учитывая, что от участвующих в деле лиц не поступило возражений против проверки решения в обжалуемой части, апелляционный суд на основании части 5 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации проверяет законность и обоснованность решения суда только в указанной части.

Судебная коллегия, проанализировав представленные материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, заслушав пояснения участников процессов, полагает, что решение суда в обжалуемой части подлежит отмене.

В обоснование исковых требований истец указал, что Манину Андрею Викторовичу на праве собственности принадлежит нежилое помещение площадью 95,7 кв.м. с кадастровым номером 31:16:0104008:5613, расположенное в цокольном этаже многоквартирного жилого дома по адресу: Белгородская область, город Белгород, проспект Б. Хмельницкого, дом 38.

В подвале указанного жилого дома также расположено нежилое помещение с кадастровым номером 31:16:0104008:5614 общей площадью 233,7 кв.м.,

собственником которого является городской округ город Белгород, что подтверждается выпиской из государственного реестра.

Над входной группой в подвал сооружен навес и витражное остекление.

Полагая, что возведенные конструкции, загораживая участок стены многоквартирного дома, в том числе два окна в помещение истца, ухудшают качественные характеристики его имущества и общего имущества дома, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

В подтверждение того, что сохранение спорного навеса и остекления создает препятствия в пользовании принадлежащим ему имуществом, истец представил экспертные заключения федерального бюджетного учреждения здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии в Белгородской области» №36689 от 14.12.2021, №1-44851-22 от 15.12.2022, согласно которым коэффициент естественной освещенности в кабинетах руководителя и врача стоматолога в помещении истца не соответствует требованиям к освещению на рабочих местах, установленным санитарными правилами и нормами.

Возражая на иск, ответчик указал, что вход в муниципальное нежилое помещение оборудован в 2007 году, при этом спорное остекление установлено арендатором помещения позже 2017 года и на момент приобретения истцом другого нежилого помещения в доме уже существовало. Достоверные доказательства того, что существование спорного навеса и остекления нарушают права истца и затрагивают его законные интересы, в дело не представлены. Комитет полагает, что обустройство входной группы навесом обусловлено обеспечением безопасности неопределенного круга лиц и направлено на сохранение имущества муниципального фонда, поскольку он предотвращает проникновение атмосферных осадков в помещение и его возможное затопление. Полагает, что является ненадлежащим ответчиком по спору о демонтаже имущества, установленного другим лицом.

Арбитражный суд области удовлетворил требование о демонтаже витражного остекления, отказав в иске о сносе навеса, согласившись с возражениями ответчика о том, что входная группа в подвальное помещение ответчика существует длительное время, а навес обеспечивает безопасность неопределенного круга лиц. Суд посчитал недоказанным то, что спорный навес наряду с остеклением является причиной снижения уровня естественной освещенности в помещении истца.

Обжалуя принятое по делу решение в принятой против него части, истец настаивает на своих доводах относительно того, что вход в помещение ответчика оборудован без согласия собственников многоквартирного дома, которые в силу закона вправе требовать демонтажа составляющих его элементов.

Судебная коллегия полагает, что доводы апелляционной жалобы истца являются обоснованными.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для

обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома входят в состав общего имущества такого дома.

Состав общего имущества в многоквартирном доме, включающий объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, определен также в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в соответствии с пунктом 1 которых ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции, являются общим имуществом собственников помещений и принадлежат им на праве общей долевой собственности.

Анализ данных технической инвентаризации многоквартирного дома №38 по проспекту Б. Хмельницкого в г.Белгороде, возведенного в 1966 году, позволяет считать, что вход в помещение ответчика с торца жилого дома был оборудован в 2007 году в результате работ по устройству в подвале жилого дома дверных проемов из оконных, лестничного марша для спуска в подвал. Спорный навес возник в 2017 году как элемент благоустройства образовавшейся в результате реконструкции пристройки, занимающей часть земельного участка под многоквартирным домом.

Согласно части 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Надлежащим подтверждением такого согласия является соответствующее решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, что следует из пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 36, части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 11 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017; пункта 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022.

Поскольку спорная пристройка возводилась после ввода здания в эксплуатацию и приватизации первого жилого помещения в доме в 1992 году, требовалось согласие всех собственников на использование как конструктивных элементов жилого дома, так и неделимого земельного участка, на котором расположено здание.

Между тем доказательств, подтверждающих согласие всех собственников помещений в жилом доме на реконструкцию объекта путем возведения пристройки к нежилому помещению, и предоставление ответчику в пользование части земельного участка, на котором расположен данный дом, для организации пристройки к помещению ответчика, в материалы дела не представлено.

Как следует из разъяснений, изложенных в пункте 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в силу статей 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

В пункте 28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки в соответствии с пунктом 22 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010.

Суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

По совокупности приведенных обстоятельств требования истца, которому принадлежит право на общее имущество дома, направленные на восстановление такого права, подлежат удовлетворению.

Учитывая изложенное, возражения ответчика о недоказанности истцом того, что существование спорного навеса и остекления нарушают права истца и затрагивают его законные интересы, не могут быть приняты во внимание.

Длящийся характер нарушения, то обстоятельство, что спорная пристройка существовала на момент приобретения истцом помещения в доме, также не

могут являться основанием для отказа в судебной защите в свете разъяснений, приведенных в пункте 48 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010.

Довод комитета, осуществляющего полномочия по владению и распоряжению муниципальным имуществом, о том, что он является ненадлежащим ответчиком по делу, подлежат отклонению.

По смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной. Например, в случае отчуждения самовольной постройки - ее приобретатель; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставный капитал - юридическое лицо, получившее такое имущество; в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица - лицо, получившее имущество во владение (пункт 24 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

По результатам повторного рассмотрения дела, апелляционная жалоба подлежит удовлетворению, а решение суда в обжалуемой части – отмене, в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ввиду несоответствия выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела.

В силу части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Согласно подпункту 2 пункта 2 статьи 333.17 Налогового кодекса Российской Федерации ответчики признаются плательщиками государственной пошлины в случае, если решение суда принято не в их пользу и истец освобожден от ее уплаты. При отказе истца, освобожденного от уплаты государственной пошлины, от иска в связи с добровольным удовлетворением его требований после обращения в арбитражный суд производство по делу прекращается и решение не в пользу ответчика не принимается, в силу чего в этом случае государственная пошлина в бюджет с ответчика не взыскивается (пункт 12 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2014 г. № 46 «О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах»).

Понесенные истцом судебные расходы за рассмотрение иска в сумме 6 000 руб. правомерно взысканы арбитражным судом с ответчика в пользу истца, вследствие чего в резолютивной части постановления данный вопрос повторно не отражен.

При рассмотрении дела на стадии апелляционного производства с Комитета имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода в пользу индивидуального предпринимателя Манина Андрея Викторовича (ИНН 312334409506) надлежит взыскать 3 000 руб. судебных расходов за рассмотрение жалобы.

Руководствуясь ст. ст. 110, 266 – 268, пунктом 2 статьи 269, ст. 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Белгородской области от 21.04.2023 по делу № А08-4579/2021 отменить в части отказа в иске.

Исковое заявление удовлетворить в полном объеме.

Обязать Комитет имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу демонтировать навес и витражное остекление входной группы в нежилое помещение с кадастровым номером 31:16:0104008:5614 общей площадью 233,7 кв.м., расположенное по адресу: Белгородская область, г. Белгород, проспект Б.Хмельницкого, д. 38.

Взыскать с Комитета имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода в пользу индивидуального предпринимателя Манина Андрея Викторовича (ИНН 312334409506, ОГРН 321312300003362) 3 000 руб. судебных расходов.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Центрального округа в двухмесячный срок через арбитражный суд первой инстанции согласно части 1 статьи 275 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий судья

А.И. Поротиков

Судьи

Н.А. Песнина

М.С. Воскобойников