



АРБИТРАЖНЫЙ СУД  
ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

кассационной инстанции по проверке законности  
и обоснованности судебных актов арбитражных судов,  
вступивших в законную силу

29 января 2024 года  
г. Калуга

Дело №А08-4579/2021

Резолютивная часть постановления оглашена 22 января 2024 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 29 января 2024 года

Арбитражный суд Центрального округа в составе:  
председательствующего  
судей

Нарусова М.М.,  
Егоровой Т.В.,  
Серокуровой У.В.,

при ведении протокола судебного заседания  
помощником судьи

Трохачевой Е.В.,

при участии в заседании  
от ответчика:

Комитета имущественных и земельных  
отношений администрации города  
Белгорода

Захарова И.И. – представитель по  
доверенности от 30.06.2023 №41-09-01-  
22/11227;

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода на постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2023 по делу № А08-4579/2021,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Манин Андрей Викторович (далее – истец, ИП Манин А.В.) обратился в Арбитражный суд Белгородской области с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Беспалову Антону Юрьевичу (далее – ИП Беспалов А.Ю.) 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 Арбитражного суда Белгородской области от 06.12.2021 к участию в деле в качестве соответчика привлечен комитет имущественных и

земельных отношений администрации города Белгорода (далее – ответчик, комитет).

В ходе рассмотрения дела истец в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) уточнил заявленное требование и оно принято судом: 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.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по жилью №7» (далее – общество, ООО «УК №7»), Федеральное бюджетное учреждение здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии в Белгородской области» (далее – ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Белгородской области»).

В процессе рассмотрения спора истец отказался 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 Арбитражного суда Белгородской области от 21.04.2023 производство по делу к ответчику ИП Беспалову А.Ю. прекращено.

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 21.04.2023 исковые требования удовлетворены частично, суд обязал комитет 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.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2023 решение суда первой инстанции отменено в части отказа. Суд обязал комитет 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, распределены судебные расходы.

Не согласившись с принятым судебным актом комитет обратился в Арбитражный суд Центрального округа с кассационной жалобой, в которой просит постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2023 отменить, оставив в силе решение Арбитражного суда Белгородской области от 21.04.2023.

В обоснование своей жалобы ответчик ссылается на то, что признаков реконструкции у спорного объекта не имеется, разрешений на выполнение работ не требовалось. Кроме того, истец, при покупке нежилого помещения знал о витражном остеклении. Также, по мнению заявителя, удовлетворение требований истца будет создавать угрозу жизни и здоровью, как собственнику подвального

помещения, так и лицам его посещающим.

Истец и третьи лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, своих представителей в судебное заседание суда округа не направили.

От истца поступило письменное ходатайство об отложении рассмотрения жалобы в связи с тем, что поезд, на котором его представитель следовал в суд кассационной инстанции, опоздал.

Обсудив доводы заявленного ходатайства, учитывая отсутствие надлежащих доказательств, подтверждающих наличие объективных причин, препятствовавших реализации заявителю своей правоспособности, в том числе заблаговременного прибытия представителя для участия в судебном заседании, доказательств невозможности направления в Арбитражный суд Белгородской области, при содействии которого была организована видеоконференц-связь, своего представителя, руководствуясь положениями частей 3, 5 статьи 158, статьи 159 АПК РФ, принципом процессуальной целесообразности, судебная коллегия не находит оснований для удовлетворения заявленного ходатайства и в порядке статьи 284 АПК РФ считает возможным рассмотреть кассационную жалобу в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив в порядке главы 35 АПК РФ правильность применения судом апелляционной инстанции норм материального и процессуального права, соответствие выводов суда о применении норм права установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, исходя из доводов кассационной жалобы и возражений на нее, суд округа не находит оснований для ее удовлетворения в связи со следующим.

Как следует из материалов дела и установлено судами первой и апелляционной инстанций, ИП Манину А.В. 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, д.38.

Также в подвале указанного жилого дома расположено нежилое помещение с кадастровым номером 31:16:0104008:5614 общей площадью 233,7 кв.м., собственником которого с 15.08.2007 является Городской округ «Город Белгород», что подтверждается выпиской из ЕГРН от 17.03.2021.

Между ИП Маниным А.В. и ООО «МАНИН КОРП» 01.02.2021 заключен договор аренды нежилого помещения №01-02/2021 для оказания стоматологических услуг.

К стене многоквартирного жилого дома над входной группой в подвал сооружен навес и витражное остекление, которые закрывают два окна в помещении истца.

Полагая, что возведенные конструкции, загораживая участок стены многоквартирного дома, в том числе два окна в помещении истца, ухудшают качественные характеристики общего имущества, истец обратился в Арбитражный суд Белгородской области с настоящим иском.

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 21.04.2023 иски требования удовлетворены частично, суд обязал комитет 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.

Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд, постановлением от 18.10.2023, отменяя решение суда первой инстанции в части, и удовлетворяя исковые требования в полном объеме, обязывая комитет 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, обоснованно руководствовался следующим.

В соответствии с пунктами 3 и 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома входят в состав общего имущества такого дома. 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.

Частью 2 статьи 36 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных данным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В силу части 3 статьи 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

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.

Судами установлено, что исходя из технической инвентаризации многоквартирного дома №38 по проспекту Б. Хмельницкого в г. Белгороде, возведенного в 1966 году, 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.

Частью 2 статьи 40 ЖК РФ установлено, что 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 (далее – ГК РФ), части 1 статьи 36, части 2 статьи 44 ЖК РФ, пункта 11 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017; пункта 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.11.2022.

Таким образом, 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, как верно установлено судом апелляционной инстанции, 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, материалы дела не содержат.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума №10/22), следует, что в силу статьи 304, 305 ГК РФ 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.

Пунктами 22 и 28 постановления Пленума №10/22 разъяснено, что 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.

При этом, 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.

Кроме того, положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Таким образом, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу, что требования истца, которому принадлежит право на общее имущество дома, направлены на восстановление такого права, в связи с чем, правомерно

удовлетворены.

Доводы кассационной жалобы были предметом рассмотрения судов первой и апелляционной инстанции, им дана надлежащая правовая оценка.

Само по себе несогласие кассатора с результатами оценки арбитражным судом имеющихся в материалах дела доказательств и выводами, сделанными на их основе, достаточным основанием для отмены состоявшегося по делу судебного акта являться не может, поскольку такая позиция кассатора, по сути, направлена на переоценку имеющихся в деле доказательств и установленных судами фактических обстоятельств, что в силу положений статьи 286 АПК РФ, в суде кассационной инстанции недопустимо.

С учетом изложенного, принимая во внимание, что нарушений норм материального и процессуального права, допущенных при вынесении обжалуемого судебного акта и влекущих его отмену, судебной коллегией не установлено, а обстоятельства, имеющие существенное значение для разрешения спора, были предметом исследования и надлежащей оценки соответствующих судов, оснований для удовлетворения кассационной жалобы не имеется.

В связи с окончанием кассационного производства меры, принятые определением Арбитражного суда Центрального округа от 16.11.2023, по приостановлению исполнения постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2023 по настоящему делу, с момента принятия судом кассационной инстанции настоящего постановления утрачивают силу на основании части 4 статьи 283 АПК РФ.

Руководствуясь п. 1 ч. 1 ст. 287, ст. 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### ПОСТАНОВИЛ:

постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2023 по делу №А08-4579/2021 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Отменить приостановление исполнения постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2023 по делу №А08-4579/2021, принятое определением Арбитражного суда Центрального округа от 16.11.2023.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в порядке, установленном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в срок, не превышающий двух месяцев.

Председательствующий

М.М. Нарусов

Судьи

Т.В. Егорова

У.В. Серокурова