



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Тюмень

Дело № А45-32047/2022

Резолютивная часть постановления объявлена 07 сентября 2023 года

Постановление изготовлено в полном объеме 14 сентября 2023 года

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:

председательствующего

Севастьяновой М.А.,

судей

Зиновьевой Т.А.,

Сириной В.В.,

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Вяткина Александра Николаевича на постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2023 (судьи Фертиков М.А. Афанасьева Е.В., Чикашова О.Н.) по делу № А45-32047/2022 по исковому заявлению товарищества собственников жилья «Уют» (630008, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Кирова, дом 27, ОГРН 1055405009285, ИНН 5405288354) к индивидуальному предпринимателю Вяткину Александру Николаевичу (ОГРНИП 306540619900041, ИНН 380102508787) об обязанности произвести демонтаж обустроенного входа из подвального помещения со стороны двора.

Суд установил:

товарищество собственников жилья «Уют» (далее – ТСЖ «Уют», товарищество) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к индивидуальному предпринимателю Вяткину Александру Николаевичу (далее – ИП Вяткин А.Н., предприниматель) об обязанности в течение 30 календарных дней со дня вступления решения в законную силу произвести демонтаж обустроенного входа из подвального помещения со стороны двора.

Решением от 18.01.2023 Арбитражного суда Новосибирской области в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2023 решение суда первой инстанции от 18.01.2023 отменено, по делу принят новый судебный акт, которым исковые требования удовлетворены полностью. Суд обязал ИП Вяткина А.Н. в течение 30 календарных дней со дня вступления решения в законную силу произвести демонтаж обустроенного входа из подвального помещения со стороны двора, с соблюдением строительных норм и правил, путем восстановления целостности разрушенной несущей стены, относящейся к фасаду и подвалу многоквартирного дома

№ 27 по ул. Кирова в г. Новосибирске, в месте устройства дверного проема со стороны двора, в осях 8-9 оси Ж Проекта, демонтажа бетонной лестницы шириной 1,39 м высотой 2,03 м, приведения в первоначальное положение земельного участка площадью 2,89 кв. м, с восстановлением отмостки и тротуарной плитки, с предоставлением истцу права самостоятельно осуществить указанные действия за счет ответчика в случае, если ответчик не исполнит настоящее решение в течение установленного срока, со взысканием с ответчика необходимых расходов. С ИП Вяткина А.Н. в пользу ТСЖ «Уют» взыскано 9 000 рублей в возмещение судебных расходов по уплате государственной пошлины по иску и апелляционной жалобе.

Не согласившись с судебным актом суда апелляционной инстанции, предприниматель обратился с кассационной жалобой, в которой просит отменить постановление, оставить в силе решение суда первой инстанции.

В обоснование жалобы ИП Вяткин А.Н. приводит следующие доводы: судом апелляционной инстанции нарушен принцип равноправия и состязательности сторон, поскольку к материалам дела приобщены новые доказательства, из которых, в том числе следует, что работы по реконструкции помещения выполнялись ответчиком без получения разрешения на строительство, однако последнее имеется у предпринимателя; не основано на материалах дела утверждение суда апелляционной инстанции о том, что ответчик в ходе рассмотрения дела в суде первой и апелляционной инстанции не оспаривал, что самовольно оборудовал вход/выход в принадлежащее ему нежилое помещение; носит абстрактный характер указание апелляционным судом на то, что оборудованный ответчиком вход/выход связан с повреждением несущей стены дома и фасада, при этом в материалы дела представлены документы, подтверждающие безопасность реконструкции; утверждение суда апелляционной инстанции о том, что реконструкция является самовольной в связи с неполучением согласия общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (далее – МКД), не учитывает, что у ответчика был экземпляр протокола общего собрания, который он сдал в мэрию г. Новосибирска для получения разрешения на строительство; установленный судом 30-дневный срок на осуществление ответчиком действий по обратной реконструкции, возвращающих помещение в первоначальное состояние, является неразумным, поскольку для совершения данных действий требуется разработать и согласовать проектную документацию, получить согласие собственников помещений МКД, разрешение на реконструкцию и т.д.

К кассационной жалобе предпринимателем приложены дополнительные новые доказательства, отсутствующие в материалах дела: разрешение на строительство от 29.12.2009 № RU 54303000-415, выданное мэрией города Новосибирска, акт осмотра построенного (реконструированного) объекта капитального строительства для ввода в эксплуатацию от 26.05.2014.

Основания для приобщения к делу указанных доказательств у суда кассационной инстанции отсутствуют.

Пределы рассмотрения дела в арбитражном суде кассационной инстанции установлены положениями статьи 286 АПК РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 286 АПК РФ при рассмотрении дела арбитражный суд кассационной инстанции проверяет, соответствуют ли выводы арбитражного суда первой и апелляционной инстанций о применении нормы права установленным ими по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

Арбитражный суд кассационной инстанции не наделен полномочиями по оценке и исследованию фактических обстоятельств дела, выявленных в ходе его рассмотрения по существу, а также по исследованию ранее не представлявшихся доказательств.

Как разъяснено в абзацах втором и третьем пункта 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2020 № 13 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде кассационной инстанции», новые и (или) дополнительные доказательства, имеющие отношение к установлению обстоятельств по делу, судом кассационной инстанции не принимаются. Если лицо, участвующее в деле, представило в суд кассационной инстанции дополнительные доказательства, не представленные им в суд первой, апелляционной инстанции, в том числе вместе с отзывом на кассационную жалобу, то такие доказательства судом кассационной инстанции к материалам дела не приобщаются и при необходимости возвращаются.

В связи с изложенным представленные обществом дополнительные доказательства не могут быть приняты и оценены судом округа.

ТСЖ «Уют» представило в суд кассационной инстанции отзыв на кассационную жалобу, в удовлетворении которой просит отказать и оставить постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

Учитывая надлежащее извещение лиц, участвующих в деле, о времени и месте проведения судебного заседания, согласно части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) кассационная жалоба рассмотрена в отсутствие их представителей.

Суд кассационной инстанции, проверив в соответствии с положениями статей 284, 286 АПК РФ правильность применения судами норм материального и процессуального права, изучив материалы дела, исходя из доводов кассационной жалобы, не установил оснований для отмены или изменения обжалуемого постановления.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 10.02.2005 решением общего собрания собственников помещений создано ТСЖ «Уют» управления комплексом недвижимого имущества в МКД по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, дом 27, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД.

ИП Вяткин А.Н. является собственником нежилого помещения площадью 373,6 кв. м, расположенного на первом этаже и в подвальном помещении МКД, (свидетельство о государственной регистрации права 54 АД 061712, выдано 10.08.2010).

Ссылаясь на то, что предпринимателем проведена реконструкция нежилых помещений первого и подвального этажей под магазин непродовольственных товаров с устройством дополнительного входа в подвальное помещение, и данный вход находится на земельном участке, принадлежащим собственникам помещений МКД на праве общей долевой собственности, при этом согласия на использование общего имущества собственников помещений МКД получено не было, при этом обустроенный ответчиком выход из подвального помещения создает опасность для жильцов дома, ТСЖ «Уют» направило ответчику претензию от 13.05.2022, в которой предложило демонтировать выход и привести в первоначальное положение земельный участок.

Использование общего имущества МКД предпринимателем не оспаривается, а также установлено акта осмотра от 31.10.2022, составленным членами правления ТСЖ «Уют» и собственниками помещений в МКД по ул. Кирова, 27 в г. Новосибирске.

Оставление без удовлетворения требования претензии послужило истцу основанием для обращения в арбитражный суд.

Возражая по предъявленному иску и обосновывая законность реконструкции нежилого помещения, предприниматель представил в суд первой инстанции следующие доказательства:

- копия свидетельства о государственной регистрации права собственности;
- копия распоряжения Мэра г. Новосибирска от 05.03.2007 № 1431-р;
- копию технического заключения от 12.08.2003 (Констракшн фирм);
- копию титульного листа проекта реконструкции с согласующей визой председателя правления «ТСЖ «Уют»;
- копию экспертного заключения по проекту от 04.12.2006 (СанЭпидНадзор);
- копию письма от пожарного надзора от 26.12.2006;
- копию санитарно-эпидемиологического заключения от 11.12.2006;
- копию положительного заключения ГВЭ НСО;
- копию оферты на заключение договора от 22.01.2020 с проектом договора аренды;
- копию решения Центрального районного суда г. Новосибирска от 14.08.2020 по делу № 2-2306/2020;
- копию решения Арбитражного суда Новосибирской области от 12.05.2022 по делу № А45-35126/2021.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении исковых требований, исходил из недоказанности истцом факта нарушения прав собственников помещений в здании, на устранение которого направлен настоящий иск, сославшись на следующее: материалы дела содержат копию технического паспорта помещения от 2010 года с указанием ступеней пожарного выхода, а также фотографии обустроенного пожарного выхода, из которых усматривается, что ступени имеют качественное ограждение, высота ограждения имеет достаточную высоту, выход очищен от снега и расположен далеко от подъезда; реконструкция помещения выполнена ответчиком с соблюдением всех законодательно установленных требований, о чем свидетельствует утверждение

связанных с реконструкцией документов мэром г. Новосибирска, а также произведена регистрация изменений в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав; устройство данного пожарного выхода из принадлежащего ответчику нежилого помещения обусловлено требованиями пожарной безопасности, изложенными в письме МЧС России от 26.12.2006 № 2806-1-15; законность действий ответчика по обустройству пожарного выхода, а также правомерность действий должностных лиц, связанных с согласованием и регистрацией произведенной ответчиком реконструкции, товариществом не оспаривалась; ТСЖ «Уют» в судебном порядке дважды взыскивало с ответчика плату за пользование земельным участком, занятым ступенями пожарного выхода за период с 18.01.2017 по 18.01.2020 (решение Центрального районного суда г. Новосибирска от 14.08.2020 по делу № 2-2306/2020) и за период с 19.01.2020 по 11.04.2022 (решение Арбитражного суда Новосибирской области от 12.05.2022 по делу № А45-35126/2021).

Суд первой инстанции также отметил, что отсутствие доказательств соблюдения порядка использования общего имущества в части получения согласия на такое использование само по себе о наличии указанного нарушения не свидетельствует.

Отменяя решение суда первой инстанции, апелляционный суд руководствовался частями 1, 2 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и исходил из того, что проведение реконструкции без получения в установленном порядке разрешения нарушает законные права и интересы собственников помещений в МКД, поскольку предприниматель фактически самовольно распорядился судьбой общего имущества МКД.

Выводы суда апелляционной инстанции являются правильными.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в частности 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 (пункт 4).

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 ЖК РФ).

Согласно 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.

На основании положений части 4 статьи 36 ЖК РФ по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

По правилу части 2 статьи 40 ЖК РФ 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.

Помимо согласия собственников общедомового имущества, для проведения перепланировки или переустройства помещения в многоквартирном доме собственнику необходимо получить разрешение органа местного самоуправления (часть 2 статьи 26 ЖК РФ).

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 26 «Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 1(2001)», правовой режим общего имущества в многоквартирном доме предусматривает запрет для лиц, в том числе собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться общим имуществом многоквартирного дома единолично без согласия других собственников.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Согласно части 2 статьи 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Исследовав и оценив представленные в дело доказательства в их совокупности и

взаимной связи по правилам в порядке статей 64, 67, 68, 71 АПК РФ, установив, что, заявляя о правомерности реконструкции нежилого помещения в МКД, принадлежащего предпринимателю, он не представил суду первой инстанции доказательств получения в установленном порядке разрешения на строительство (реконструкцию) данного помещения, а также не представил таких доказательств суду апелляционной инстанции, тогда как представленное ответчиком распоряжение Мэра г. Новосибирска от 05.03.2007 № 1431-р «О реконструкции нежилых помещений первого и подвального этажей жилого дома по ул. Кирова, 27 в Октябрьском районе под магазин непродовольственных товаров с устройством дополнительного входа» предписывало Вяткину А.Н. приступить к реконструкции после получения разрешения в установленном порядке (пункт 2), учитывая также отсутствие доказательств получения согласия собственников помещений МКД на использование части земельного участка под МКД, являющегося общим имуществом собственников МКД, суд апелляционной инстанции пришел к правомерному выводу о наличии правовых и фактических оснований для удовлетворения исковых требований товарищества и обоснованно отменил решение суда первой инстанции, которым не учтены требования об обязательности разрешения на строительство и решения общего собрания собственников помещений МКД.

Суд апелляционной инстанции обоснованно отклонил ссылку предпринимателя на получение согласия председателя правления ТСЖ «Уют», посредством проставления подписи на рабочем проекте, правомерно отметив, что указанное не заменяет разрешения на строительство и решения общего собрания собственников помещений МКД на использование ответчиком части земельного участка под МКД в личных целях.

Получение заключений органов санитарно-эпидемиологического благополучия населения, пожарного надзора также не подменяют получения необходимых разрешения на строительство и решения собственников помещений МКД, а свидетельствуют лишь о соответствии принадлежащего ответчику нежилого помещения установленным требованиям.

В целом доводы кассационной жалобы не опровергают выводов суда апелляционной инстанции, сделанных на основании доказательств, представленных сторонами при рассмотрении спора по существу.

Ссылка предпринимателя на допущенное судом апелляционной инстанции процессуальное нарушение, выразившееся в приобщении дополнительных доказательств, представленных товариществом, отклоняется судом округа, поскольку возможность представления дополнительных доказательств по делу в целях полного и всестороннего рассмотрения дела судом апелляционной инстанции равно предоставлена обеим сторонам.

В данном случае приобщение к делу доказательств, представленных товариществом, не является основанием для отмены обжалуемого постановления, поскольку на дополнительно представленных доказательствах апелляционный суд не основывал свой вывод об отсутствии оснований для отказа истцу в удовлетворении иска, и, соответственно, отмену решения суда первой инстанции.

Также и предприниматель в своей кассационной жалобе не ссылается на то, какие конкретно доказательства, приобщенные судом апелляционной инстанции, могли повлиять на результат рассмотрения апелляционной жалобы.

Согласно положениям части 2 статьи 268 АПК РФ и разъяснениям, изложенным в пункте 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2020 № 12 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции», поскольку арбитражный суд апелляционной инстанции на основании статьи 268 АПК РФ повторно рассматривает дело по имеющимся в материалах дела и дополнительно представленным доказательствам, то при решении вопроса о возможности принятия новых доказательств, в том числе приложенных к апелляционной жалобе или отзыву на апелляционную жалобу, он определяет, была ли у лица, представившего доказательства, возможность их представления в суд первой инстанции или заявитель не представил их по независящим от него уважительным причинам.

Мотивированное принятие дополнительных доказательств арбитражным судом апелляционной инстанции в случае, если лицо, участвующее в деле, обосновало невозможность их представления в суд первой инстанции по причинам, не зависящим от него, и суд признает эти причины уважительными, а также если судом первой инстанции было отклонено ходатайство об истребовании доказательств, не может служить основанием для отмены постановления арбитражного суда апелляционной инстанции; в то же время немотивированное принятие или непринятие арбитражным судом апелляционной инстанции новых доказательств при наличии к тому оснований, предусмотренных в части 2 статьи 268 Кодекса, может в силу части 3 статьи 288 Кодекса являться основанием для отмены постановления арбитражного суда апелляционной инстанции, если это привело или могло привести к принятию неправильного постановления.

Суд кассационной инстанции также отмечает, что представитель предпринимателя, участвовавший в рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции, в том числе в заседании, к которому товариществом были представлены дополнительные доказательства, не только не представил разрешение на строительство, на наличие которого ссылается в кассационной жалобе, но и не заявил ходатайства об отложении судебного заседания в целях представления такого доказательства. При этом, ссылаясь в суде первой инстанции на вышеприведенное распоряжение мэра г. Новосибирска о разрешении на реконструкцию в обоснование законности реконструкции согласно положениям ГрК РФ, ответчик не представил доказательств получения разрешения, предусмотренного пунктом 2 данного распоряжения. Тем самым ответчик принял на себя риск наступления последствий несовершения соответствующих процессуальных действий.

Между тем суд кассационной инстанции также отмечает, что отсутствие согласия собственников помещений МКД на использование общего имущества МКД,

в рассматриваемом случае является достаточным основанием для удовлетворения иска об обязанности ответчика освободить общее имущество посредством демонтажа возведенного на нем объекта индивидуальной собственности ответчика.

Ссылка заявителя жалобы на недостаточность установленного судом 30-дневного срока на осуществление ответчиком действий по возвращению помещения в первоначальное состояние, не является основанием к отмене судебного акта, а может служить основанием к обращению ответчика с заявлением об отсрочке исполнения судебного акта.

Приведенные в кассационной жалобе доводы не свидетельствуют о нарушении апелляционным судом норм материального и процессуального права, а фактически сводятся к несогласию с выводами апелляционного суда и направлены на переоценку исследованных доказательств и установленных обстоятельств, что в силу положений статьи 286 АПК РФ не входит в полномочия суда кассационной инстанции.

Иная оценка заявителем установленных судами обстоятельств, а также иное толкование законодательства не свидетельствуют о судебной ошибке и не могут служить основанием для отмены судебных актов.

Нормы процессуального права, несоблюдение которых является основанием для отмены судебных актов в соответствии с частью 4 статьи 288 АПК РФ, судом апелляционной инстанции не нарушены, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2023 подлежит оставлению без изменения.

В порядке статьи 110 АПК РФ по результату рассмотрения кассационной жалобы понесенные при подаче судебные расходы по уплате государственной пошлины относятся на заявителя.

Учитывая изложенное, руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 АПК РФ, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

п о с т а н о в и л :

постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2023 по делу № А45-32047/2022 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

М.А. Севастьянова

Судьи

Т.А. Зиновьева

В.В. Сирина