



СЕДЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ул. Набережная реки Ушайки, дом 24, Томск, 634050, <https://7aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Томск

Дело № А45-32047/2022

Резолютивная часть постановления объявлена 10 мая 2023 года

Постановление изготовлено в полном объеме 16 июня 2023 года

Седьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего	Фертикова М.А.,
судей	Афанасьевой Е.В.,
	Чикашовой О.Н.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Чепенко Т.В., с использованием средств аудиозаписи, путем онлайн заседания в режиме веб-конференции, рассмотрел в судебном заседании апелляционную жалобу товарищества собственников жилья «Уют» (07АП-1764/2023) на решение от 18.01.2023 Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-32047/2022 по исковому заявлению товарищества собственников жилья «Уют» (ИНН 5405288354, г. Новосибирск) к индивидуальному предпринимателю Вяткину Александру Николаевичу (ИНН 380102508787, г. Новосибирск) об обязанности в течение 30 календарных дней со дня вступления решения в законную силу произвести демонтаж обустроенного входа из подвального помещения со стороны двора.

при участии в судебном заседании:

от истца – Усова В.Н., по доверенности от 11.05.2021,

от ответчика – Гамалы В.А., по доверенности от 05.12.2022,

УСТАНОВИЛ:

Товарищество собственников жилья «Уют» (далее по тексту – истец, ТСЖ «Уют») обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к индивидуальному предпринимателю Вяткину Александру Николаевичу (далее по тексту – ответчик, ИП Вяткин А.Н.) 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 иска отказано.

Не согласившись с вынесенным судебным актом, ответчик обратился с апелляционной жалобой, в которой просит обжалуемый судебный акт отменить полностью и удовлетворить требования.

В обоснование к изменению судебного акта апеллянт ссылается на неверную оценку судом первой инстанции фактических обстоятельств спора, согласно которых ответчик самовольно произвел реконструкцию нежилых помещений первого этажа и подвала. Оборудовав дополнительный вход/выход в свое помещение, используемое в качестве магазина непродовольственных товаров.

В отзыве на жалобу ответчик просит оставить судебный акт без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Судебное заседание по делу откладывалось, апелляционным судом предлагалось сторонам спора представить дополнительные письменные пояснения.

Заслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, апелляционную жалобу, отзыв на нее и дополнительные пояснения сторон, проверив в соответствии со статьей 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность и обоснованность решения, суд апелляционной инстанции считает обжалуемый судебный акт подлежащим отмене, а исковые требования удовлетворению, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела и пояснений сторон, ТСЖ «Уют» является товариществом собственников жилья, созданным в соответствии с Уставом на основе объединения собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27, для совместного управления теми помещениями этого дома и землями, которые находятся в совместном владении и пользовании, а также для ведения хозяйственной деятельности в таком доме и на земле, находящейся в совместном владении, в форме эксплуатации общего имущества, строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества, а также сдачи в аренду, внаём части общего имущества в многоквартирном доме или общего земельного участка (ОГРН 1055405009285, ИНН 5405288354).

Вяткин Александр Николаевич является собственником нежилого помещения площадью 373,6 кв.м., расположенного на первом этаже и в подвальном помещении многоквартирного дома по адресу: город Новосибирск, ул. Кирова, д.27, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 54 АД 061712, выданным 10.08.2010 г.

Как утверждает истец и фактически не отрицает ответчик, Вяткиным А.Н. была проведена реконструкция нежилых помещений первого и подвального этажей под магазин непродовольственных товаров с устройством дополнительного входа в подвальное помещение.

Указанный вход имеет площадь 2,89 кв.м. и находится на земельном участке, принадлежащем собственникам помещений многоквартирного дома на праве общей долевой собственности.

Указанное обстоятельство не отрицается Вяткиным А.Н., что следует из составленного членами Правления ТСЖ «Уют» и подписанного ответчиком Акта от 18.11.2019 г., а также Акта осмотра от 31.10.2022 г., составленного членами Правления ТСЖ «Уют» и собственниками многоквартирного жилого дома по ул. Кирова, 27 в г. Новосибирске.

Претензией от 13.05.2022 г., направленной ТСЖ «Уют» в адрес ИП Вяткина А.Н., Истец предлагал Ответчику демонтировать выход и привести в первоначальное положение земельный участок, однако до настоящего времени требование не выполнено (На Претензии от 13.05.2022 г. имеется подпись Вяткина А.Н. в получении).

Претензия оставлена ответчиком без удовлетворения, что явилось причиной для обращения в суд с настоящим исковым заявлением.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из следующего.

Доводы истца о том, что выход из подвального помещения, принадлежащего ответчику, опасен для жильцов, опровергается материалами дела.

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 (фото представлено). Технический план помещения, выданный органами БТИ, датированный 2010 годом (в отличие от представленных истцом технических планов от 2004 и 2005 годов), имеет обустроенный пожарный выход и ведущие из него наружу ступени (указано на техническом плане).

Реконструкция помещения была выполнена ответчиком с соблюдением всех законодательно установленных требований, о чём свидетельствует утверждение связанных с реконструкцией документов мэром г. Новосибирска (Городецким В.Ф.), а также регистрация произведенных изменений в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, с выдачей нового/актуального технического паспорта объекта.

Устройство данного пожарного выхода из принадлежащего ответчику нежилого помещения обусловлено требованиями пожарной безопасности, изложенными в письме МЧС России № 2806-1-15 от 26.12.2006.

Кроме того, суд первой инстанции указал, что так как, 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 мая 2022 по делу № А45-35126/2021), истец имеет экономический интерес от пользования ответчиком земельным участком, в связи с чем, суд посчитал недоказанным истцом факт нарушения прав собственников помещений в здания, на устранение которого направлен иск.

Апелляционная коллегия считает выводы суда первой инстанции ошибочными, не соответствующими фактическим обстоятельствам дела и представленным в материалы дела доказательствам. При этом апелляционный суд руководствуется следующим.

Ответчик в ходе рассмотрения дела, как в суде первой, так и апелляционных инстанций фактически не оспаривал, что им без соответствующего разрешения на реконструкцию был самовольно оборудован вход/выход в принадлежащее ему помещение в многоквартирном доме (далее-МКД), расположенном по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27.

При этом, ответчик считает что согласовал оборудование дополнительного входа/выхода и действовал законно и обоснованно.

В обоснование правомерности своих действий ответчик представил в материалы дела следующие документы:

- копия свидетельства о государственной регистрации права собственности;
- копия распоряжения Мэра г. Новосибирска № 1431-р от 05.03.2007 г.;
- копия технического заключения от 12.08.2003 г. (Констракшн фирм);
- копия титульного листа проекта реконструкции с согласующей визой председателя правления «ТСЖ «Уют»;
- копия экспертного заключения по проекту от 04.12.2006 г. (СанЭпидНадзор);
- копия письма от пожарного надзора от 26.12.2006;
- копия санитарно-эпидемиологического заключения от 11.12.2006 г.;
- копия положительного заключения ГВЭ НСО;
- копия оферты на заключение договора от 22.01.2020 г.;
- копия проекта договора аренды № РО 5-22/01/20 от 22.01.2020 г.;

- копия решения Центрального районного суда г. Новосибирска от 14.08.2020 по делу № 2-2306/2020;
- копия решения арбитражного суда Новосибирской области от 12 мая 2022 по делу № А45-35126/2021.

Апелляционная коллегия полагает, что при оценке представленных документов, судом первой инстанции не принято во внимание, что проведение реконструкции без выдачи разрешения установленной формы является самовольной и, безусловно, нарушает законные права и интересы собственников помещений в многоквартирном доме, так как, ответчик фактически самовольно распорядился судьбой общего имущества МКД.

В соответствии с ч.1 ст.51 Градостроительного кодекса 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...

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

Такие случаи приведены в ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ и рассматриваемая ситуация в рамках настоящего спора к ним не относится.

Из материалов дела (л.д. 26-50 том 1) следует, что жилой дом п по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27 строился в два этапа введен в эксплуатацию в 2005 году.

Согласно технического паспорта объекта (26-32 том 1) по состоянию на 2005 год, спорный вход/выход в нем отсутствует.

Ссылаясь на правомерность своих действий, ответчик, в частности, указывает на Распоряжение мэра города Новосибирска от 05.03.2007 в котором разрешено произвести реконструкцию помещений первого и подвального этажей.

Однако, как указывалось выше, данный документ не заменяет собой разрешение на реконструкцию объекта капитального строительства, а кроме того, в пункте № 2

распоряжения прямо указано: «Вяткину А.Н. приступить к реконструкции после получения разрешения в установленном порядке».

Ссылка ответчика на согласование реконструкции с истцом апелляционным судом не принимается.

Подпись председателя правления ТСЖ «Уют» Семеновой Л.И. на рабочем проекте во-первых, не свидетельствует о согласии всех собственников нежилых помещений в МКД на реконструкцию, а во-вторых, не заменяет собой разрешение на реконструкцию объекта капитального строительства.

По этой же причине не имеет существенного правового значения для оценки действий ответчика по реконструкции объекта как самовольных, письмо замначальника Отдела государственного пожарного надзора по Октябрьскому району города Новосибирска.

Иные документы, по мнению ответчика подтверждающие правомерность его действий и безопасность результатов действий, а именно: копия экспертного заключения по проекту от 04.12.2006 г. (СанЭпидНадзор), копия санитарно-эпидемиологического заключения от 11.12.2006 г.; копия положительного заключения ГВЭ НСО фактически выполнены по поручению и за счет ответчика, не отвечают признакам объективности и достоверности.

Кроме того, принимая во внимание отсутствие выданного в установленном порядке разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства, вопрос безопасности обустроенного входа/выхода для разрешения настоящего спора существенного правового значения не имеет, так как, иск заявлен собственниками общего имущества в МКД, в лице ТСЖ, к одному из собственников, который самовольно распорядился общим имуществом.

Апелляционный суд отмечает, что ответчик не представил доказательств обращения в надлежащем порядке за выдачей разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства.

Из материалов дела (л.д.47-48 том 1) наглядно видно, что самовольно оборудованный ответчиком вход/выход в магазин расположен под балконом жилой квартиры.

Работы по оборудованию указанного входа/выхода фактически были связаны с повреждением несущей стены дома и фасада, которые бесспорно относятся к общему имуществу МКД.

В соответствии с ч.1 ст.290 ГК РФ собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения многоквартирного дома, несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного

помещения, машино-места в многоквартирном доме, а также земельный участок, указанный в пункте 2 статьи 287.6 настоящего Кодекса.

Согласно правовой позиции, изложенной в п.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.

Таким образом, действия ответчика по оборудованию входа/выхода в принадлежащее ему помещение в многоквартирном доме (далее-МКД), расположенном по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27 являются самовольными и проведены без получения соответствующего разрешения, а также, согласия всех собственников помещений в МКД.

Вывод суда первой инстанции о наличии у истца экономического интереса в сложившейся ситуации, со ссылкой на судебные акты: решение Центрального районного суда г. Новосибирска от 14.08.2020 по делу № 2-2306/2020; решение арбитражного суда Новосибирской области от 12 мая 2022 по делу № А45-35126/2021 не свидетельствует о необоснованности иска по настоящему делу.

Находясь в ситуации, когда самовольные действия уже совершены ответчиком, истец правомерно взыскивает плату за пользование земельным участком, что не лишает его права требовать привести МКД в первоначальное состояние.

При таких обстоятельствах, обжалуемый судебный акт подлежит отмене на основании пункта 3 части 1 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с принятием нового судебного акта, об удовлетворении иска.

Судебные расходы по делу подлежат отнесению по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на ответчика.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Седьмой арбитражный апелляционный суд,

ПОСТАНОВИЛ:

Решение от 18.01.2023 Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-32047/2022 отменить и принять по делу новый судебный акт.

Иск удовлетворить.

Обязать индивидуального предпринимателя Вяткина Александра Николаевича (ИНН 38010250878) 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.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Вяткина Александра Николаевича (ИНН 38010250878) в пользу товарищества собственников жилья «Уют» (ИНН 5405288354) 9 000 рублей в возмещение судебных расходов по уплате государственной пошлины по иску и апелляционной жалобе.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления его в законную силу, путем подачи кассационной жалобы через Арбитражный суд Новосибирской области.

Председательствующий

М.А. Фертиков

Судьи

Е.В. Афанасьева

О.Н. Чикашова