



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
«ГОРОД НОВОДВИНСК»**

ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ

ул. Фронтowych бригад, д. 6, корп. 1,
г. Новодвинск, Архангельская область, 164900
тел. (818-52) 5-12-62, факс (818-52) 5-12-85
E-mail: admin@novadmin.ru
ОГРН 1022901005764, ИНН 2903001697,
КПП 290301001

02.07.2025 № 27 (2022)

Арбитражный суд Северо-Западного округа
(через Арбитражный суд Архангельской области)

Дело в суде первой инстанции № А05-942/2022
Судья Филиппева А.Б.

Податель жалобы (истец по первоначальному иску):

истец: Администрация муниципального образования «Город Новодвинск»
(полное наименование: администрация городского округа Архангельской области «Город Новодвинск»)
164900, Архангельская область, г. Новодвинск,
ул. Фронтowych бригад, д. 6, корп. 1

Другие лица, участвующие в деле:

Общество с ограниченной ответственностью «Сигма»
Общество с ограниченной ответственностью «Партнер»
Индивидуальный предприниматель Левкин Василий Георгиевич
Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»
Общество с ограниченной ответственностью «Домовёнок»
Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу
- Инспекции государственного строительного надзора Архангельской области
- публичного акционерного общества "Сбербанк России"

КАССАЦИОННАЯ ЖАЛОБА

**на решение Арбитражного суда Архангельской области от 30.05.2024, постановление
Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда
от 07.05.2025 по делу № А05-942/2022**

Арбитражный суд Архангельской области (далее - суд первой инстанции) рассмотрел дело № А05-942/2022 по обращению администрации муниципального образования «Город Новодвинск» (далее также - администрация) с требованием о приведении в первоначальное состояние объекта капитального строительства.

Решением от 30.05.2024 суд первой инстанции постановил требование администрации удовлетворить в части снести самовольную постройку в виде надстройки над гаражом либо привести в соответствие с установленными требованиями, перечислив нарушения, подлежащие устранению согласно стр. 46 заключения судебной экспертизы от 03.03.2023 № 125/22-СД. В остальной части отказать.

Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда (далее - суд апелляционной инстанции) от 07.05.2025 решение суда первой инстанции изменено в части распределения судебных расходов по апелляционной жалобе предпринимателя. Апелляционная жалоба администрация оставлена без удовлетворения.

Администрация не может согласиться с принятыми судебными актами по следующим основаниям.

1. Суд первой инстанции при принятии решения пришел к выводу о пропуске срока давности по требованию администрации привести нежилое помещение подвала с кадастровым номером 29:26:010213:2345, входящее в состав помещений встроено-пристроенной части многоквартирного дома с кадастровым номером 29:26:010213:2031 по адресу: Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 7, в первоначальное состояние, существовавшее на момент ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, а именно: устранить проём в несущей наружной стене и демонтировать устройство дополнительного отдельного входа в нежилое помещение. С указанным выводом согласился суд апелляционной инстанции.

Администрация не может согласиться с такими выводом судов первой и апелляционной инстанций по причине не применения положений ст. 208 Гражданского кодекса РФ и неверного исчисления судами срока.

В соответствии со статьей 208 Гражданского кодекса РФ исковая давность не распространяется на требования о защите личных неимущественных прав и других нематериальных благ, кроме случаев, предусмотренных [законом](#); требования вкладчиков к банку о выдаче вкладов; требования о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина. Однако требования, предъявленные по истечении трех лет с момента возникновения права на возмещение такого вреда, удовлетворяются за прошлое время не более чем за три года, предшествовавшие предъявлению иска, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным [законом](#) от 6 марта 2006 года N 35-ФЗ "О противодействии терроризму"; требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения ([статья 304](#)); другие требования в случаях, установленных законом.

На требования о сносе, о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется. Также исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца объекта недвижимости (например, земельного участка, владения которым истец не лишен, либо земельного участка, смежного с земельным участком, на котором возведена самовольная постройка) о сносе самовольной постройки, о ее сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями, направленные на устранение нарушений права, не связанных с лишением владения ([абзац пятый статьи 208](#) ГК РФ) ([пункт 15](#) Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 N 44 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке).

В исследовательской части экспертного заключения от 03.03.2023 № 125/22-СД (стр. 43) указано, что устройство дверных проемов в несущих (капитальных) стенах относятся к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. «В не-

жилом помещении подвала с кадастровым номером 29:26:010213:2345 выполнена пробивка проема в несущей капитальной стене цокольного этажа выполнена без усиления проема металлической обоймой. В верхней части кладки устроена перемычка, на которую производится опирание кладки стены. Согласно СП 70.13330.2012 пункт 9.1.4. не допускается ослабление каменных конструкций отверстия... Должна быть предусмотрена разгружающая конструкция... Отсутствие защиты конструкций перемычек и оголенных стен штукатурным слоем в дальнейшем могут привести к снижению несущей способности перемычек проема, а при пожаре могут стать причиной потери их несущей способности, следовательно они должны быть исправлены».

Данное экспертное указание с достоверностью позволяет сделать вывод о том, что произведенные в нежилом помещении подвала с кадастровым номером 29:26:010213:2345 работы представляют угрозу жизни и здоровью граждан.

Заключение эксперта от 21.03.2025 о безопасности дверного проема не изменяет правовой природы отношений, поскольку по состоянию на дату проведения первоначальной экспертизы (заключение эксперта № 125/22-СД от 03.03.2023), было установлено, что по состоянию на 15.11.2022 года дверной проема в несущей стене подвала и части ростверка цокольного этажа выполнен без усиления проема. Согласно письменных пояснений эксперта от 02.10.2024 № 664/24 в рамках осмотров по состоянию на 02.11.2023, 24.11.2023 было установлено, что в границах дверного блока выполнена установка металлического каркаса, а также засыпка входа в цокольный этаж без заделки проема. Таким образом следует, что после обращения в суд ответчиком произведены работы по усилению проема. Вывод о безопасности дверного проема сделан только 21.03.2025 года.

Исключать возможную угрозу жизни и здоровью граждан обустройством дополнительного входа с пробивкой проема в несущей стене до 21.03.2025 года оснований не имелось.

В этой связи срок давности в настоящем случае применен необоснованно.

При этом при применении положений о сроке давности судами нарушен порядок исчисления срока, а именно начало исчисления такого срока.

В соответствии со статьей 200 Гражданского кодекса РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Факт, который послужил основанием обращения в суд, является вступившее в законную силу постановление руководителя инспекции государственного строительного надзора Архангельской области от 14.03.2019 № А-7 по делу об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ, которым было установлено нарушение и виновное лицо привлечено к административной ответственности.

До принятия названного постановления администрации не было известно лицо, допустившее установленное уполномоченным органом в сфере строительства нарушение и, соответственно, надлежащий ответчик по делу.

Выводы суда апелляционной инстанции о том, что «поскольку очевидно, что соответствующие обстоятельства были известны администрации»... не является препятствием для обращения администрации с иском в суд... Вопрос о надлежащем ответчике может быть разрешен уже при рассмотрении судебного дела (абзац 4 стр. 19 постановления) противоречат ст. 200 Гражданского кодекса РФ и положениям Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Защита права в рамках искового производства невозможна до тех пор, пока лицу, чье право нарушено, неизвестен нарушитель права - потенциальный ответчик, подлежащий указанию в исковом заявлении. Начало течения срока исковой давности закон связывает не только с нарушением права, но и осведомленностью лица о надлежащем ответчике по иску о защите такого права. Предъявление требований к ненадлежащему лицу в силу ч. 2 ст. 9 Арбитражного процессуального кодекса РФ влечет риск наступления неблагоприят-

ных последствий, например взысканию судебных расходов, понесенных ненадлежащим ответчиком в связи с предъявлением к нему требований. При этом замена ненадлежащего ответчика является правом, а не обязанностью суда (ст. 47 Арбитражного процессуального кодекса РФ).

В этой связи, сделанный судами вывод о начале исчисления срока с 28.11.2018 года следует считать ошибочным.

2. Суд первой инстанции, возлагая обязанность по сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями ограничивается указанием нарушений, установленных в заключении от 03.03.2023 № 125/22- СД (страница 46 заключения), и оставляет без внимания необходимость соблюдения ЖК РФ о наличии решения собственников иных помещений в многоквартирном доме на осуществление реконструкции в нарушение Жилищного кодекса РФ.

Для реконструкции многоквартирного дома требуется решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в таком доме, принятое в соответствии с [пунктом 1 части 2 статьи 44](#) ЖК РФ. Проведение реконструкции многоквартирного дома, в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества (например, частичного использования внешней стены дома (ограждающей несущей конструкции) и части придомовой территории для оборудования отдельного входа в помещение), требует согласия всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме ([части 1 - 3 статьи 36](#), [часть 2 статьи 40](#), [пункт 1 части 2 статьи 44](#) ЖК РФ). Такое решение или согласие является необходимым основанием для выдачи соответствующего разрешения на строительство ([пункт 6.2 части 7 статьи 51](#) ГрК РФ). Осуществление реконструкции многоквартирного дома в отсутствие соответствующего решения или согласия, а равно в отсутствие разрешения на строительство является основанием для признания ее самовольной и возложения на ответчика обязанности осуществить приведение объекта в состояние, существовавшее до начала такой реконструкции (п. 27 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 N 44 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке).

Реконструкция в настоящем случае привела к уменьшению размера общего имущества (использование внешней стены дома (ограждающей несущей конструкции) и требует согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Данный вывод следует исходя из места возведения надстройки, его фактического расположения надстройки на уровне второго этажа многоквартирного дома, которое подтверждается фиксацией изображения надстройки и ее схематичным изображением (например, фототаблица, стр. 18 заключения эксперта № 120/23-СД от 07.12.2024 , стр. 22 заключения эксперта №125/22-СД от 03.03.2023).

В настоящем споре установлена общность общих ограждающих конструкций многоквартирного дома, наличие общих несущих и ограждающих конструкций (ответы на вопросы 1 и 2 стр. 42 заключения эксперта № 120/23-СД от 07.12.2024).

Данные обстоятельства с очевидностью свидетельствует об единоличном использовании ответчиком частью общего имущества, что возможно при согласии собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку они в равной степени имеют право на пользование таким имуществом, но в связи с его присоединением к спорному имуществу лишены такого права.

Данная позиция подтверждается определением Конституционного суда РФ от 10.04.2025 № 91-О.

Из представленного предпринимателем в материалы дела протокола от 16.05.2018 не следует, что при проведении внеочередного общего собрания соблюдена установленная ЖК РФ процедура его проведения и соответствующее решение принято необходимым количе-

ством голосов. В формате процессуальных норм такое доказательство не может быть признано допустимым.

В пункте 31 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 N 44 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке" сделаны выводы о том, что при установлении возможности устранения нарушений, допущенных при возведении (создании) самовольной постройки, суд принимает решение, предусматривающее оба возможных способа его исполнения, о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями, на что указывается в резолютивной части решения ([абзац третий пункта 2, пункт 3.1 статьи 222](#) ГК РФ, [статья 55.32](#) ГрК РФ, [часть 5 статьи 198](#) ГПК РФ, [часть 5 статьи 170](#) АПК РФ).

В таком решении должны содержаться выводы суда о допущенных при возведении (создании) постройки нарушениях, вместе с тем указание в резолютивной части конкретного перечня строительных работ, которые должен произвести ответчик для приведения постройки в соответствие с установленными требованиями, не является обязательным, поскольку исполнение решения суда в части приведения постройки в соответствие с установленными требованиями производится по правилам, предусмотренным [главой 6](#) ГрК РФ.

Резолютивная часть решения должна иметь четкое и ясное изложение, с тем чтобы оно не вызывало вопросов при его исполнении.

Отсутствие иных нарушений, кроме указанных на странице 46 заключения, позволяет ответчику при исполнении решения суда, ограничиться только их выполнением, без учета норм Жилищного кодекса РФ.

В этой связи допущенная судом первой инстанции и подтвержденная судом апелляционной инстанции неточность подлежит устранению.

В соответствии с нормами процессуального права судебные акты должны быть законными и обоснованными.

На основании вышеизложенного прошу:

отменить (изменить) решение Арбитражного суда Архангельской области от 30.05.2024 по делу № А05-942/2022, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.05.2025 по делу № А05-942/2022 и принять новое решение, в соответствии с которым удовлетворить требование администрации муниципального образования «Город Новодвинск» о возложении обязанности привести нежилое помещение подвала с кадастровым номером 29:26:010213:2345, входящее в состав помещений встроенно-пристроенной части многоквартирного дома с кадастровым номером 29:26:010213:2031 по адресу: Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 7, в первоначальное состояние, существовавшее на момент ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, а именно устранить проём в несущей наружной стене и демонтировать устройство дополнительного отдельного входа в нежилое помещение и

в части удовлетворенного требования о возложении на индивидуального предпринимателя Левкина Василия Георгиевича (ИНН 290300020755) обязанности в части сноса самовольной постройки в виде надстройки над гаражом, примыкающей к нежилому помещению второго этажа с кадастровым номером 29:26:010213:2346 встроенно-пристроенной части многоквартирного жилого дома с кадастровым номером 29:26:010213:2031 по адресу: Архангельская область, город Новодвинск, улица Советов, дом 7, либо приведении ее в соответствие с установленными с требованиями исключить слова «в части нарушений, указанных в заключении судебной экспертизы от 03.03.2023 № 125/22-СД (страница 46 заключения)».

Приложение:

1. Документы, подтверждающие полномочия и квалификацию представителя.
2. Копии обжалуемых судебных актов.
3. Документы, подтверждающие направление жалобы другим лицам, участвующим в деле.

Представитель администрации
муниципального образования
«Город Новодвинск»

М.С. Грачева