

Третий кассационный суд общей юрисдикции
ВОХ 1413, Санкт-Петербург, 190900

через суд первой инстанции:
Гурьевский районный суд Калининградской области
238300, г. Гурьевск, ул. Ленина, д. 11

адвокат Литвинов Максим Александрович
238561, Калининградская область
г. Светлогорск, ул. [REDACTED]
реестровый номер: 39/1196
89632975588, эл. почта: info@ltvn.eu

в интересах ответчиков:
Смолякова Виталия Анатольевича
Калининградская область, Гурьевский район
[REDACTED]

Смоляковой Ольги Александровны
Калининградская область, Гурьевский район
[REDACTED]

иные лица, участвующие в деле:
истец: администрация Гурьевского городского округа
Калининградской области, 238300, Калининградская
область, г. Гурьевск, ул. Лесная, За

ответчики: Х [REDACTED]
Калининградская область, Гурьевский район
[REDACTED]

Ш [REDACTED]
238645, Калининградская область, Полесский
[REDACTED]

Третьи лица: Агентство по архитектуре,
градостроению и перспективному развитию
Калининградской области
236007, г. Калининград, ул. Дмитрия Донского, д.1

Управление Росреестра по Калининградской области
236040, г. Калининград, ул. Соммера, 27

ПАО «Сбербанк России», ИНН 7707083893, ОГРН
1027700132195, 117312, Москва, ул. Вавилова, д. 19

Дело № 2-53/2022

КАССАЦИОННАЯ ЖАЛОБА

Решением Гурьевского районного суда по делу № 2-53/2022 от 17.03.2022 г. частично удовлетворены исковые требования администрации Гурьевского муниципального округа Калининградской области к Смолякову В.А., Смоляковой О.А., Х [REDACTED], Ш [REDACTED] Объекты недвижимости с кадастровыми

номерах 39 [REDACTED] расположенные по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. [REDACTED], признаны самовольными постройками. На ответчиков возложена обязанность в течение трех месяцев с даты вступления в силу решения суда привести объекты недвижимости в соответствие с градостроительными регламентами, установленными для зоны, в которой они расположены, а также устранить выявленные нарушения, изложенные в заключении судебной экспертизы от 29.12.2021 г. № 223/21, каждым из собственников в отношении принадлежащего ему объекта недвижимости.

16.11.2023 г. апелляционным определением Калининградского областного суда решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 17.03.2022 г. изменено в части примененной судом санкции за самовольно возведенные объекты недвижимости. На Смолякова В.А., Смолякову О.А., Х [REDACTED], Ш [REDACTED] возложена обязанность по их сносу. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

С решением суда первой инстанции не согласен по следующим основаниям.

1. При рассмотрении дела суд апелляционной инстанции вышел за пределы заявленных истцом требований.

В пункте 5 Постановления Пленума ВС РФ от 19.12.2003 № 23 указано, что согласно части 3 статьи 196 ГПК РФ суд принимает решение только по заявленным истцом требованиям. Выйти за пределы заявленных требований (разрешить требование, которое не заявлено, удовлетворить требование истца в большем размере, чем оно было заявлено) суд имеет право лишь в случаях, прямо предусмотренных федеральными законами. Заявленные требования рассматриваются и разрешаются по основаниям, указанным истцом, а также по обстоятельствам, вынесенным судом на обсуждение в соответствии с частью 2 статьи 56 ГПК РФ.

Суд обязан разрешить дело по тому иску, который предъявлен, исходя из его предмета и основания, возражений ответчика относительно иска. Суд не наделён правом самостоятельно по собственной инициативе изменить основание заявленных требований. Иное означало бы нарушение такого важнейшего принципа гражданского процесса как принцип диспозитивности (Определение Верховного Суда РФ от 08.11.2022 г. № 41-КГ22-30-К4).

Как следует из материалов дела администрация Гурьевского муниципального округа Калининградской области обратилась в суд с исковым заявлением к Смолякову В.А., Смоляковой О.А., Х [REDACTED], Ш [REDACTED] о признании объектов капитального строительства самовольными постройками, возложении на ответчиков обязанности по их сносу.

В последующем истец уточнил заявленные требования и просил суд наложить на ответчиков обязанность по приведению объектов капитального строительства в соответствие с требованиями, установленными градостроительными регламентами для зоны, в которой они расположены.

Таким образом, истец отказался от требования о сносе самовольных построек.

17.03.2022 г. суд первой инстанции в соответствии с уточненным исковыми требованиями принял решение о частичном удовлетворении заявленных требований, обязав ответчиков привести объектов капитального строительства в соответствие с требованиями, установленными градостроительными регламентами.

25.04.2022 г. представитель ответчика Х [REDACTED] - Макаров М.Ю. обратился в Калининградский областной суд с апелляционной жалобой, в которой просил принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований, в судебных заседаниях суда апелляционной инстанции занял позицию о необходимости сноса самовольных построек.

При этом в своих возражениях от 11.05.2022 г. на апелляционную жалобу Х [REDACTED] администрация Гурьевского муниципального округа Калининградской области просила решение Гурьевского районного суда Калининградской области по делу № 2-1526/2021 оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Изменяя решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 17.03.2022 г. суд апелляционной инстанции вышел за пределы заявленных истцом требований, не принял во внимание, что истец изменив предмет иска о возложении на ответчиков обязанности по сносу самовольных построек не просил. В свою очередь изменение предмета иска ответчиком, тем более на стадии рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции процессуальным законодательством не допускается.

2. Суд первой инстанции при рассмотрении настоящего дела применил нормы материального и процессуального права с нарушением действия закона по кругу лиц. Решение по делу принято в отношении ненадлежащих ответчиков, которые согласно материалам дела являются добросовестными приобретателями и не могут нести гражданско-правовую ответственность за действия других лиц, которые осуществляли строительство и введение объекта недвижимости в эксплуатацию.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции Смолякова О.А. и Смоляков В.А. являются собственниками объекта капитального строительства на основании договора купли-продажи от 08.08.2020 г., с привлечением заемных средств, предоставленных ПАО Сбербанк России. Право собственности на указанные выше объекты недвижимости зарегистрировано в ЕГРН 12.08.2020 г. (обременение в виде ипотеки в силу закона).

Строительство и постановка на кадастровый учет объекта недвижимости, принадлежащего ответчикам Смоляковой О.А. и Смолякову В.А., произведены в апреле 2016 года, задолго до того как они приобрели право собственности на указанный объект.

Удовлетворение исковых требований, предъявленных к ненадлежащему ответчику, является основанием для отмены решения суда в апелляционном порядке (апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30.09.2016 г. по делу № 33-19412).

При этом в силу пункта 46 Постановления Пленума ВС РФ от 22.06.2021 N 16 применение судом первой инстанции норм материального и процессуального права с нарушением правил действия закона по кругу лиц является основанием для проверки

судебного постановления в полном объеме вне зависимости от доводов апелляционной жалобы.

3. В соответствии с абз. 2 ч. 1 ст. 222 ГК РФ не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, **если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.**

Материалы гражданского дела не только не содержат сведений о том, что собственники Смоляков В.А. и Смолякова О.А. знали или могли знать о возведении объекта недвижимости и поставке его на учет в апреле 2016 года с нарушением требований законодательства, а напротив опровергают возможность подобных выводов.

Ответчики не только не принимали участие в возведении и создании объекта недвижимости, но и приобрели право собственности на него только в 2020 году, то есть через 4 года после его постановки на кадастровый учет.

4. Выводы суда апелляционной инстанции не соответствуют обстоятельствам дела.

На стр. 14 апелляционного определения указано следующее: «Давая оценку возражениям Смоляковых и **Ш[REDACTED]**, которые соглашались с постановленным по делу решением, и, возлагая на ответчиков обязанность по сносу спорных объектов, судебная коллегия обращает внимание и учитывает, что ... эксплуатация таких строений не представляется возможной и является опасной».

Вопреки указанным выводам суда апелляционной инстанции ответчики Смоляков В.А., Смолякова О.А. в судебном заседании суда апелляционной инстанции ссылались на то, что являются ненадлежащими ответчиками по делу, строительством объектов недвижимости не занимались, о каких-либо нарушениях при их строительстве на момент покупки недвижимости не знали, просили отменить решение суда первой инстанции в части.

5. Возлагая на ответчиков обязанность по сносу самовольных построек Калининградский областной суд сослался на пояснения вызванного в суд апелляционной инстанции эксперта Карпенко А.В. о том, что проведение работ по усилению стен является экономически невыгодным.

Между тем пояснения данного эксперта носили противоречивый характер. Карпенко А.В. пояснил суду, что в настоящее время в качестве эксперта не работает, что проведение работ по усилению стен возможно, но если бы объекты принадлежали ему, то он такие работы проводить бы не стал, так как считает это экономически невыгодным. Кроме того, эксперт Карпенко А.В. пояснил, что при повторном осмотре в секции, принадлежащей Смолякову В.А., Смоляковой О.А., уже были проведены соответствующие работы по усилению стен.

Выяснение вопросов о наличии какой-либо экономической выгоды, вопреки выводам судей Калининградского областного суда, не может относиться к обстоятельствам, имеющим значение для данного гражданского дела, а тем более

являться основанием для возложения на ответчиков обязанности по сносу самовольных построек (спор не носит какого-либо экономического характера).

Для ответчиков Смолякова В.А. и Смоляковой О.А. объект недвижимости, расположенный по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, [REDACTED] является единственным жильем и постоянным местом регистрации.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 376 ГПК РФ,

ПРОШУ:

Решение Гурьевского районного суда по делу № 2-53/2022 от 17.03.2022 г. и апелляционное определение Калининградского областного суда от 16.11.2023 г. отменить в части удовлетворения исковых требований к Смолякову В.А. и Смоляковой О.А.

Приложение:

документы, подтверждающие направление копии кассационной жалобы лицам, участвующим в деле.

документ об оплате государственной пошлины.

доверенность и ордер.

правовое заключение Сбербанка.

«09» декабря 2023 года



М.А. Литвинов