

ТРЕТИЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

39RS0010-01-2021-001889-88

Дело 88-3832/2024

№2-53/2023

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

20 марта 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции в составе

председательствующего судьи
судей

Какурина А.Н.
Медведкиной В.А., Чекрий Л.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело №2-53/2023 по исковому заявлению администрации Гурьевского муниципального округа Калининградской области к Смолякову Виталию Анатольевичу, Смоляковой Ольге Александровне, Харьговской Антонине Андреевне, Шпанбергеру Михаилу Геннадьевичу о признании объектов капитального строительства самовольными постройками и приведении их в соответствие с требованиями, установленными градостроительными регламентами

по кассационным жалобам Смолякова Виталия Анатольевича, Смоляковой Ольги Александровны и Шпанбергера Михаила Геннадьевича на решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 17 марта 2022 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 16 ноября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Чекрий Л.М., объяснения представителя Шпанбергера М.Г. Герасименко М.В., представителя ПАО Сбербанк Ларионова Н.С., поддержавших доводы кассационных жалоб, судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции

установила:

администрация Гурьевского муниципального округа Калининградской области обратилась в суд с исковым заявлением о признании самовольной постройкой объект капитального строительства с кадастровым номером 39:03:090402:405, площадью 101 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 39:03:090402:396 по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Малое Луговое, ул. Дорожная, д. 3д; объект капитального строительства с кадастровым номером 39:03:090402:406, площадью 86 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 39:03:090402:398 по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Малое Луговое, ул. Дорожная, д. 3г; объект капитального строительства с кадастровым номером 39:03:090402:407, площадью 101 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 39:03:090402:397 по адресу: Калининградская область, Гурьевский район,

пос. Малое Луговое, ул. Дорожная, д. 3в; прекращении права собственности ответчиков на соответствующие объекты, возложении на ответчиков обязанности снести самовольные постройки в течение 30 дней с даты вступления решения суда в законную силу.

В ходе рассмотрения дела администрация требования уточнила, исключив требования о сносе построек, а также прекращении права собственности, просила обязать Смолякова В.А., Смолякову О.А., Харьговскую А.А., Шпанбергера М.Г. в течение 30 календарных дней с даты вступления в законную силу решения суда привести объекты с кадастровым номером 39:03:090402:405, 39:03:090402:406 и 39:03:090402:407 в соответствии с требованиями, установленными градостроительными регламентами для зоны, в которой они расположены.

В обоснование требований истец указал, что специалистами контрольно-ревизионного управления администрации осуществлена проверка в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 39:03:090402:396, 39:03:090402:397 и 39:03:090402:398, по результатам которой составлено заключение о расположении на указанных участках двухэтажного жилого дома с общими несущими конструкциями и отдельными входами без разрешительной документации, несоответствие возведенных строений правовому режиму земельных участков, несоблюдении градостроительных регламентов.

Решением Гурьевского районного суда Калининградской области от 17 марта 2022 г. иски удовлетворены частично. Объекты недвижимости с кадастровым номером 39:03:090402:405, 39:03:090402:406 и 39:03:090402:407, расположенные на земельных участках с кадастровым номером 39:03:090402:396, 39:03:090402:397 и 39:03:090402:398, по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Малое Луговое, ул. Дорожная, признаны самовольными постройками. На Смолякова В.А., Смолякову О.А., Харьговскую А.А., Шпанбергера М.Г. возложена обязанность в течение трех месяцев с даты вступления в законную силу решения суда привести объекты с кадастровым номером 39:03:090402:405, 39:03:090402:406 и 39:03:090402:407 в соответствие с градостроительными регламентами, установленными для зоны, в которой они расположены, а также устранить выявленные нарушения, изложенные в заключении судебной экспертизы от 29 декабря 2021 г. №223/21, каждым из собственников в отношении принадлежащего ему объекта недвижимости.

Решение в апелляционном порядке обжаловано Харьговской А.А.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 16 ноября 2023 г. решение суда изменено в части примененной судом санкции за самовольно возведенные объекты недвижимости с возложением на Смолякова В.А., Смолякову О.А., Харьговскую А.А., Шпанбергера М.Г. обязанности по их сносу. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителя ставят вопрос об отмене решения и апелляционного определения как постановленных с неправильным применением норм материального права и существенным нарушением норм процессуального права.

В соответствии с частью 5 статьи 379⁵ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее также – ГПК РФ) дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц, надлежаще извещенных о времени и месте судебного разбирательства.

Заслушав участников процесса, проверив судебные постановления в пределах доводов кассационной жалобы в соответствии с частью 1 статьи 379⁶ ГПК РФ, судебная коллегия Третьего кассационного суда общей юрисдикции приходит к следующему.

В соответствии со статьей 379⁷ ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судами, Смолякова О.А., Смоляков В.А., Шпанбергер М.Г. и Харьговская А.А. являются собственниками указанных выше объектов капитального строительства, каждый из которых расположен на самостоятельном земельном участке. Земельные участки, на которых расположены спорные объекты недвижимости, находятся в собственности ответчиков соответственно. Земельные участки являются смежными, объекты недвижимости возведены в один ряд и представляют собой дома блокированной жилой застройки.

По сведениям ЕГРН объекты капитального строительства поставлены на кадастровый учет с назначением «жилой дом».

Смолякова О.А., Смоляков В.А. являются собственниками объекта капитального строительства с кадастровым номером 39:03:090402:405, площадью 101 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:03:090402:396, площадью 400 кв.м, по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Малое Луговое, ул. Дорожная, д. 3д. Указанный объект приобретен Смоляковыми по договору купли-продажи от 8 августа 2020 г., заключенному с Шпанбергером М.Г., с привлечением заемных средств, предоставленных ПАО Сбербанк. Право собственности на жилой дом и земельный участок зарегистрировано в ЕГРН 12 августа 2020 года (обременение в виде ипотеки в силу закона).

Харьговская А.А. является собственником объекта капитального строительства с кадастровым номером 39:03:090402:407, площадью 101 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:03:090402:397, площадью 500 кв.м, по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Малое Луговое, ул. Дорожная, д. 3в. Указанный объект приобретен по договору купли-продажи от 9 апреля 2021 г., заключенному с Шпанбергером М.Г.

Шпанбергер М.Г. является собственником объекта капитального строительства с кадастровым номером 39:03:090402:406, площадью 86 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:03:090402:398, площадью 400 кв.м, по адресу: Калининградская область, Гурьевский район,

пос. Малое Луговое, ул. Дорожная, д. 3г.

Изначально право собственности Шпанбергера М.Г. на указанные выше объекты недвижимости строения и земельные участки возникло по итогам проведенных торгов по реализации имущества, на основании заключенных договоров купли-продажи от 2 августа 2019 г. с финансовым управляющим Родыгина Д.Г. - Ковтонюк Т.А.

Из материалов дела следует, что земельные участки, на которых в настоящее время расположены спорные объекты недвижимости, были образованы прежним собственником Родыгиным Д.Г. путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 39:03:090402:50 и поставлены на кадастровый учет 25 ноября 2015 г.

Блок-секционный жилой дом, состоящий из трех спорных объектов, поставлен на кадастровый учет в апреле 2016 г. в упрощенном порядке на основании технического плана здания и декларации без получения разрешительной документации.

В ходе рассмотрения спора судом первой инстанции по ходатайству администрации была назначена судебная строительно-техническая экспертиза на предмет определения степени готовности строений, их капитальности, определения площади застройки строений и площади участков под ними, на предмет отнесения спорных строений к завершенным строительством объектам, соблюдения требований, предъявляемым к индивидуальному жилому дому блокированной жилой застройки, многоквартирному жилому дому, на предмет соответствия градостроительным, строительным, санитарным, пожарным нормам и правилам, возможности эксплуатации строений без угрозы жизни и здоровью граждан.

Согласно заключению судебно-строительной экспертизы ООО «Декорум» от 29 декабря 2021 г. №223/21 на территории земельных участков с кадастровыми номерами 39:03:090402:396, 39:03:090402:397 и 39:03:090402:398 возведен трехсекционный блокированный жилой дом. Спорные строения являются объектами капитального строительства.

Блок-секция с кадастровым номером 39:03:090402:405 (Смоляковы) имеет готовность 100%, блок-секция с кадастровым номером 39:03:090402:406 (Шпанбергер М.Г.) - 86,8%, блок-секция с кадастровым номером 39:03:090402:407 (Харьговская А.А.) - 92,7%.

Строения имеют первую группу капитальности, подключены к инженерным сетям.

По совокупности установленных при обследовании строений признаков они отвечают требованиям, предъявляемым к блокированным жилым домам, соответствуют признакам блокированной жилой застройки.

Фактически строения отвечают параметрам разрешенного вида использования земельных участков, находящихся в зоне территориальной застройки Ж4, требования по минимальному расстоянию в 3 м от границ соседних участков строений блокированного жилого дома соблюдены.

Имеются нарушения градостроительных норм, а именно строительство

28

выполнялось без архитектурно-строительного проектирования, без получения разрешения на строительство.

При проверке соответствия строительным нормам в блок-секции 3в (Харьговская А.А.) экспертом выявлен локальный прогиб перекрытия между первым и вторым этажом с продольными и поперечными трещинами на поверхности бетонной стяжки плиты перекрытия. При осмотре крыши выявлены нарушения следующего характера. Деревянные конструктивные элементы кровли имеют локальные следы биологического поражения из-за отсутствия естественной вентиляции чердачного пространства; над блок-секциями 3г (Смоляковы) и 3в (Харьговская А.А.) отсутствует кровельная разделка вокруг вентиляционных каналов на конструктивные элементы каналов, выступающих над кровлей, не установлены защитные оголовники; над блок-секциями 3г (Смоляковы) и 3в (Харьговская А.А.) не завершены работы по оборудованию наружного водоотвода.

Конструктивные элементы кровли выполнены из горючих материалов, в материалах дела отсутствуют документы, подтверждающие обработку деревянных конструкций огнезащитными составами, в чердачном пространстве между блок-секциями отсутствуют противопожарные стены с разделением строения на автономные блоки.

При размещении и эксплуатации строений угрозы жизни и здоровью граждан не выявлено, однако необходимо оперативное устранение выявленных в результате обследования недостатков и нарушений в части пожарной безопасности и несущей способности перекрытия блок-секции, поскольку при неустранении выявленных нарушений дальнейшая эксплуатация строений представляет угрозу жизни и здоровью граждан. Экспертом сделан вывод о возможности устранения выявленных недостатков без сноса строений, приведен перечень необходимых работ, указано на необходимость обработки элементов кровли огнезащитными составами с предварительной очисткой их от грибка; оборудование естественной вентиляцией чердачного пространства каждой блок-секции; установление кровельной разделки вокруг вентиляционных каналов; установление на вентиляционных каналах защитных оголовников; оборудование в чердачном пространстве между блок-секциями противопожарных стен с разделением строения на три автономных блока; замену деформированного участка перекрытия между первым и вторым этажами блок-секции 3в (Харьговская А.А.).

Разрешая спор, суд первой инстанции руководствовался положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, исходил из того, что спорные объекты возведены в отсутствие необходимой разрешительной документации и без согласования с уполномоченными органами, с нарушениями строительных, градостроительных, противопожарных требований. Учитывая нахождение спорных объектов в территориальной зоне с индексом Ж4 - зона застройки индивидуальными жилыми домами, предусматривающей в качестве основного вида разрешенного использования блокированную жилую застройку, принимая во внимание, что выявленные недостатки в части нарушений градостроительных, строительных,

пожарных норм и правил возможно устранить путем выполнения работ, указанных в экспертном заключении, суд пришел к выводу об удовлетворении иска администрации в уточненной редакции.

При апелляционном рассмотрении дела судебной коллегией по инициативе Харьговской А.А. была назначена дополнительная судебная строительно - техническая экспертиза для разрешения вопроса о возможности устранения строительных недостатков блок-секции 3в, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 39:03:090402:397 по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Малое Луговое, ул. Дорожная, 3в, без причинения ущерба блок-секциям жилого дома и нарушения его несущих конструкций, в том числе с учетом качества цементно-песчаного раствора, примененного при возведении данного строения, с указанием перечня необходимых работ для устранения недостатков.

Согласно заключению дополнительной судебной экспертизы НЦ «Балтэкспертиза» от 29 сентября 2022 г. № 33-0137-2022 в ходе осмотра секции Харьговской А.А. выявлены многочисленные трещины в конструкциях стен и перекрытий, а также над оконным проемом и по фасаду. Экспертом сделаны выводы о несоответствии прочности бетона конструкций требованиям действующей нормативной документации, указано, что выявленные дефекты появились на стадии строительства секции блокированного жилого дома. Определить поведение конструкций секции Харьговской А.А. после передачи несущим конструкциям проектных нагрузок (вес стяжки пола, мебели) эксперту не представилось возможным. При этом экспертом были названы методы для устранения подобных дефектов и строительных недостатков, которые заключаются в проведении работ по упрочнению бетона конструкций путем инъектирования; устройстве поддерживающей железобетонной либо стальной конструкции с опиранием на существующие конструкции здания. Однако, такие методы и способы по устранению выявленных дефектов, по мнению эксперта, с учетом использования при строительстве данного объекта бетона низкого класса, могут привести к разрушению конструкции на стадии производства таких работ.

Экспертом сделан вывод о том, что устранение строительных недостатков блок - секции 3в (Харьговской А.А.) без причинения ущерба блок-секциям жилого дома и нарушения его несущих конструкций невозможно.

Допрошенный судом апелляционной инстанции эксперт Карпенко А.В. подтвердил свои выводы, изложенные в заключении, дополнительно пояснил, что устранение выявленных строительных недостатков в секции Харьговской А.А. возможно как путем частичного демонтажа основных конструкций данной секции, так и путем полного демонтажа. При этом в любом случае будет подвергнута изменению несущая конструкция смежной секции (собственник Шпанбергер М.Г.) - стена, разделяющая данные секции, для чего потребуются выполнение дополнительных работ с несущей конструкцией, которые заключаются в усилении смежной стены.

По ходатайству Шпанбергера М.Г. судом апелляционной инстанции назначена дополнительная экспертиза на предмет соответствия строительным

нормам и правилам остальных жилых строений дома с учетом качества цементно-песчаного раствора, примененного при возведении данных строений, установления способов устранения выявленных нарушений, возможности их устранения без причинения ущерба объекту в целом, каждой жилой секции в отдельности, а также несущим конструкциям объекта и жилых секций. Проведение дополнительной экспертизы поручено НЦ «Балтэкспертиза».

Для определения соответствия строений строительным нормам и правилам экспертом был произведен отбор проб бетона из конструкций фундаментов и стен в каждой секции. Установлено, что выявленный фактический класс бетона конструкций не соответствует требованию СП «Бетонные и железобетонные конструкции» согласно которому для железобетонных конструкций следует применять класс бетона по прочности на сжатие не ниже В15.

Согласно заключению судебной экспертизы НЦ «Балтэкспертиза» от 1 марта 2023 г. № ЗЭ- 0187-2022 в секции Смоляковых имеется деформация отдельных листов несъемной опалубки стен и перекрытий из-за выпирания бетонной смеси. В секции Шпанбергера М.Г. имеется деформация несъемной опалубки перекрытия 1-го этажа из-за выпирания бетонной смеси, частично разрушена несъемная опалубка, имеются разрушения отделочных слоев карниза кровли, фасада, выявлено наличие следов грибка на фасаде, отсутствует гидроизоляция фундамента.

В секции Харьговской А.А. помимо дефектов, которые были выявлены экспертом Карпенко А.В. при производстве дополнительной экспертизы, выявлен факт отсутствия арматуры в конструкции стен, в том числе и в зонах над оконными проемами. Отсутствие арматуры, согласно выводам эксперта, свидетельствует о том, что растягивающие усилия в зонах над оконными проемами воспринимаются непосредственно бетоном конструкций. Бетон, примененный в конструкции стен, не предусматривает возможности восприятия растягивающих усилий без использования арматуры.

По результатам обследования спорных объектов, эксперт пришел к выводу о несоответствии строений (блок-секций) строительным нормам и правилам, в том числе с учетом качества цементно-песчаного раствора, примененного при возведении данных строений. Как установлено экспертом, во всех строениях (секциях) отсутствует арматура в конструкции стен. Класс бетона, примененного при возведении стен, соответствует классу бетона по прочности низкокачественных либо теплоизоляционных газосиликатных блоков. При строительстве домов из газосиликатных блоков в конструкции предусматриваются армопояса для передачи усилий от перекрытия или покрытия на стены, а также перемычки над оконными и дверными проемами. Согласно выводам эксперта отсутствие армирования стен является аналогом отсутствия перемычек в кладке из газосиликатных блоков и выявленный конструкционный недостаток сооружений приведет к дальнейшему образованию дефектов даже при нормальной эксплуатации. С учетом выявленных строительных нарушений эксперт пришел к выводам о том, что имеется угроза жизни и здоровью граждан.

Согласно заключению эксперта для устранения выявленных нарушений

необходимо уширение фундаментов секций с последующей гидроизоляцией и укреплением грунта под подошвами фундаментов (способ укрепления назначается по результатам геологических изысканий); устройство стальных обойм на всех проемах, стенах и перекрытиях секций №№ 1, -3; демонтаж с последующей перекладкой наружной стены секции 3, содержащей трещину под оконным проемом; смена фасада секций №№ 2, 3; антисептирование древесины крыши.

В суде апелляционной инстанции эксперт Карпенко А.В. подтвердил выводы, изложенные им в заключении, дополнительно пояснив суду, что проведение работ по усилению стен является экономически невыгодными. Кроме того, перед проведением таких работ необходимо разработать соответствующий проект для всех спорных строений.

Оценив имеющиеся в деле доказательства, суд апелляционной инстанции пришел к выводу об экономической нецелесообразности устранения выявленных строительных дефектов, необходимости сноса спорных объектов. При этом судебная коллегия отклонила ходатайство Харьговской А.А. о назначении экспертизы на предмет определения стоимости устранения выявленных дефектов и срока полезной эксплуатации недемонтированных конструкций.

Судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции с выводами суда апелляционной инстанции согласиться не может.

Согласно части 3 статьи 196 ГПК РФ суд принимает решение только по заявленным истцом требованиям. Однако суд может выйти за пределы заявленных требований в случаях, предусмотренных федеральным законом.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» 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.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25 декабря 2019 г., процессуальный закон не предоставляет суду полномочий по изменению по своему усмотрению основания и предмета иска с целью использования более эффективного способа защиты, а также выбора иного способа защиты.

Из разъяснений, изложенных в пункте 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции», следует, что по смыслу статьи 327 ГПК РФ повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции.

Новые материально-правовые требования, которые не были предметом рассмотрения в суде первой инстанции, в соответствии с частью 4 статьи 327.1 ГПК РФ не принимаются и не рассматриваются судом апелляционной инстанции, за исключением требований, которые суд первой инстанции в силу закона должен был разрешить вне зависимости от того, были они заявлены или нет, например, о взыскании алиментов на ребенка по делам о лишении и об ограничении родительских прав (пункт 3 статьи 70 и пункт 5 статьи 73 Семейного кодекса Российской Федерации), о взыскании штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя (пункт 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»).

Между тем, в отсутствие исковых требований администрации о сносе самовольной спорных объектов суд апелляционной инстанции обязал ответчиков снести дом. При этом принятие решение о сносе дома произведено а связи с подачей апелляционной жалобы одним из ответчиков при заявлении возражений истца по делу.

С учетом изложенного судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции находит, что судом апелляционной инстанции допущены существенные нарушения норм процессуального права.

Кроме того, выявив неполноту проверки состояния строительных конструкций судом первой инстанции, суд апелляционной инстанции сделал неправильные выводы относительно их последствий.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки (пункту 1).

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим ее лицом либо за его счет (пункт 2).

Согласно разъяснениям, содержащимся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке» по общему правилу, наличие допущенного при возведении (создании)

постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной (пункт 29).

Последствиями возведения (создания) самовольной постройки являются ее снос или приведение в соответствие с установленными требованиями на основании решения суда (пункт 2 статьи 222 ГК РФ) или на основании решения органа местного самоуправления, принимаемого в соответствии с его компетенцией, установленной законом (пункт 3.1 статьи 222 ГК РФ), если судом не будут установлены обстоятельства, свидетельствующие о возможности ее сохранения (пункт 10).

Если в спорной постройке проживают граждане, имеющие право пользования жилым помещением, требование о сносе может быть удовлетворено только с одновременным разрешением вопроса о выселении таких лиц. В указанном случае спор подлежит рассмотрению и разрешению в суде общей юрисдикции (часть 4 статьи 22 ГПК РФ, часть 7 статьи 27 АПК РФ). При этом суд привлекает к участию в деле прокурора для дачи заключения по требованию о выселении (часть 3 статьи 45 ГПК РФ) (абзац 2 пункта 11).

Независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении ее в соответствие с установленными требованиями, суд с учетом положений пункта 3.1 статьи 222 ГК РФ выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при ее возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведенной с нарушением разрешенного использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, - о возможности приведения ее в соответствие с таким разрешенным использованием (часть 2 статьи 56 ГПК РФ, часть 2 статьи 65 АПК РФ). Суд может предложить ответчику представить дополнительные доказательства, разъяснить право на заявление ходатайства о назначении строительно-технической экспертизы (пункт 30).

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) (пункт 31).

В случае принятия судом решения о сносе самовольной постройки или приведении ее в соответствие с установленными требованиями выбор способа исполнения решения суда определяется должником (пункт 33).

Ранее данные правовые позиции содержались в соответствующих актах Верховного Суда Российской Федерации.

Таким образом, приоритетным способом устранения негативных последствий самовольного строительства является приведение строения в нормативное состояние. Следовательно, принятие решения о сносе жилого дома в отсутствие таких исковых требований, на основании устных пояснений эксперта

об экономической нецелесообразности восстановления несущей способности строительных конструкций нельзя признать правомерным. При этом суд кассационной инстанции принимает во внимание, что в случае неустранения строительных недостатков дома в установленный судом срок не исключена возможность подачи компетентным лицом иска о сносе постройки. Требование собственника одной из секций данного дома блокированной застройки (ответчика) о сносе объекта могут быть предметом рассмотрения суда при условии предъявления им соответствующих требований в качестве истца в случае неурегулирования спора с собственниками иных секций жилого дома.

С учетом изложенных обстоятельств апелляционное определение не отвечает критериям законности и обоснованности, изложенным в статье 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, пунктах 2, 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», подлежит отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

Руководствуясь статьями 390, 390¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 16 ноября 2023 г. отменить, дело направить на новое апелляционное рассмотрение.

Председательствующий

Судьи

