



## НИЖЕГОРОДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Студенческая ул., 23,  
г. Нижний Новгород, 603951  
тел.: (831) 421-89-99  
факс: (831) 421-89-86  
oblsud.nnov@sudrf.ru

14 декабря 2022 г. № 33-14526/2022

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**В экспертное учреждение**  
ФГБОУ ВО «ННГАСУ»  
603950, г. Нижний Новгород,  
ул. Ильинская, д. 65

**Для сведения**  
ТСЖ «Прибрежный»  
606443, Нижегородская область, г. Бор,  
мкр. Прибрежный, д.4, кв.6

председателю ТСЖ «Прибрежный»  
Терентьевой Ирине Борисовне  
606443, Нижегородская область, г. Бор,  
мкр. Прибрежный, д.4, кв.6

администрации городского округа г.  
Бор Нижегородской области  
606440, Нижегородская область, г.Бор,  
ул. Ленина, д.97

Департаменту имущественных и  
земельных отношений Администрации  
городского округа г. Бор,  
Нижегородской области  
606440, Нижегородская область, г.Бор,  
ул. Ленина, д.97

Управлению Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра  
и картографии по Нижегородской  
области  
603950, Нижегородская область,  
г.Н.Новгород, ул. М. Ямская, д.78

ООО «Стеклоавтоматика строй»  
606440, Нижегородская область, г.Бор,  
ул.В.Котика, д.8

Нижегородский областной суд направляет материалы гражданского дела по иску Товарищества собственников жилья «Прибрежный», председателя ТСЖ «Прибрежный» Терентьевой Ирины Борисовны к ООО «Стеклоавтоматика строй», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, Администрации городского округа город бор Нижегородской области о признании линейного объекта недвижимости (канализации) самовольной постройкой, о признании права собственности отсутствующим, об обязанности демонтировать канализацию, о восстановлении (рекультивации) территории строительства, по встречному иску ООО «Стеклоавтоматика строй» к Товариществу собственников жилья «Прибрежный», Терентьевой Ирине Борисовне об установлении сервитута по апелляционной жалобе ООО «Стеклоавтоматика строй» на решение Борского городского суда



Нижегородской области от 03 июня 2022 года для проведения судебной экспертизы, а также копию определения о назначении судебной экспертизы.

Разъяснить экспертам положения статьи 85 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой эксперт обязан принять к производству порученную ему судом экспертизу и провести полное исследование представленных материалов и документов; дать обоснованное и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам и направить его в суд, назначивший экспертизу; явиться по вызову суда для личного участия в судебном заседании и ответить на вопросы, связанные с проведенным исследованием и данным им заключением.

Эксперт обеспечивает сохранность представленных ему для исследования материалов и документов и возвращает их в суд вместе с заключением или сообщением о невозможности дать заключение.

В случае невыполнения требования суда, назначившего экспертизу, о направлении заключения эксперта в суд в срок, установленный в определении о назначении экспертизы, при отсутствии мотивированного сообщения эксперта или судебно-экспертного учреждения о невозможности своевременного проведения экспертизы либо о невозможности проведения экспертизы, судом налагается штраф, размер которого для граждан не превышает пяти тысяч рублей, должностных лиц – тридцати тысяч рублей, для организаций – ста тысяч рублей.

Эксперт или судебно-экспертное учреждение не вправе отказаться от проведения порученной им экспертизы в установленный судом срок, мотивируя это отказом стороны произвести оплату экспертизы до ее проведения. В случае отказа стороны от предварительной оплаты экспертизы эксперт или судебно-экспертное учреждение обязаны провести назначенную судом экспертизу и вместе с заявлением о возмещении понесенных расходов направить заключение эксперта в суд с документами, подтверждающими расходы на проведение экспертизы, для решения судом вопроса о возмещении этих расходов соответствующей стороной с учетом положений части 1 статьи 96 и статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Приложение:

1. Копия определения суда о назначении судебной экспертизы.
2. Гражданское дело Борского городского суда Нижегородской области № 2-90/2022 (33-14526/2022) в четырех томах с приложением отчета № 52/175/06-21 только в первый адрес.

Судья

В.Т. Цыгулев



НИЖЕГОРОДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД  
ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
о назначении экспертизы

г. Нижний Новгород

06 декабря 2022 года

Судебная коллегия по гражданским делам Нижегородского областного суда в составе: председательствующего судьи Симагина А.С.

судей Цыгулева В.Т., Луганцевой Ю.С.,

при секретаре судебного заседания Кузнецовой И.О.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ТСЖ «Прибрежный», председателя ТСЖ «Прибрежный» Терентьевой Ирины Борисовны к ООО «Стеклоавтоматика Строй», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, администрации городского округа город Бор Нижегородской области о признании линейного объекта недвижимости (канализации) самовольной постройкой, о признании права собственности отсутствующим, об обязанности демонтировать канализацию, о восстановлении (рекультивации) территории строительства,

по встречному исковому заявлению ООО «Стеклоавтоматика Строй» к ТСЖ «Прибрежный», председателю ТСЖ «Прибрежный» Терентьевой Ирине Борисовне об установлении сервитута,

по апелляционной жалобе ООО «Стеклоавтоматика Строй» на решение Борского городского суда Нижегородской области от 03 июня 2022 года.

Заслушав доклад судьи Нижегородского областного суда Цыгулева В.Т., выслушав объяснения представителя ТСЖ «Прибрежный» - председателя ТСЖ «Прибрежный» - Терентьевой И.Б., представителя ООО «Стеклоавтоматика Строй» - Горшунова Д.А., судебная коллегия по гражданским делам Нижегородского областного суда

УСТАНОВИЛА

ТСЖ «Прибрежный», председатель ТСЖ «Прибрежный» Терентьева И.Б. обратились в суд с иском к ООО «Стеклоавтоматика Строй», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, администрации городского округа город Бор Нижегородской области о признании линейного объекта недвижимости (канализации) самовольной постройкой, о признании права собственности отсутствующим, об обязанности демонтировать канализацию, о восстановлении (рекультивации) территории строительства, указав на то, что земельный участок, кадастровый номер – 52:19:0303059:385, площадью 3 233



кв.м., категория «земли населенных пунктов», находящийся в общей долевой собственности членов ТСЖ «Прибрежный» и являющийся придомовой территорией, выделен ТСЖ «Прибрежный» на праве общедолевой собственности для использования земельного участка под объектом недвижимости, кадастровый номер – 52:19:0303059:100, что подтверждается записью в ЕГРН № 52/241/550/2017-4017 от 29 ноября 2017 года. 13 июля 2019 года ответчик ООО «Стеклоавтоматика Строй» осуществило самовольное занятие принадлежащего истцу земельного участка, с возведением на нем капитальной постройки – линейное сооружение канализации, протяженностью 166 м. по участку с кадастровым номером 52:19:0303059:385. Согласия на размещение объекта на придомовой территории ТСЖ «Прибрежный» членами ТСЖ не выдавались. Самовольной постройкой нарушены права истцов: наличие бетонных труб под землей препятствует возможности пользоваться земельным участком, ограничивает право на размещении на нем сооружений для активного отдыха жильцов многоквартирного дома, высаживать деревья. Возведение ответчиком канализации на придомовой территории ТСЖ влечет риск подтопления, способствует возникновению в многоквартирном доме трещин.

Просили суд признать сооружение канализации «наружные сети канализации», протяженностью 166 метров, кадастровый номер – 52:19:0303059:501, частично расположенное на участке, кадастровый номер – 52:19:0303059:385, принадлежащем истцам на праве собственности, самовольной постройкой; признать зарегистрированное право отсутствующим и аннулировать запись государственной регистрации права собственности ООО «Стеклоавтоматика Строй» на сооружение «наружные сети канализации», кадастровый номер – 52:19:0303059:501 в ЕГРН; обязать ответчика ООО «Стеклоавтоматика Строй» устранить (снести) сооружение «наружные сети канализации» и восстановить (рекультивировать) территорию строительства за счет своих средств; признать незаконным выдачу администрацией городского округа город Бор Нижегородской области ордера на земляные работы № 308 от 01 июля 2019 года и договора № 88.

ООО «Стеклоавтоматика Строй» искивые требования не признало, обратилось в суд со встречным иском к ТСЖ «Прибрежный», председателю ТСЖ «Прибрежный» Терентьевой И.Б. об установлении сервитута, ссылаясь на то, что 28 марта 2021 года зарегистрировано право собственности ООО «Стеклоавтоматика Строй» на сооружение «наружные сети канализации» протяженностью 166 кв.м., кадастровый номер – 52: 19:0303059:501, расположенные по адресу: Нижегородская область г. Бор м-н Прибрежный, строительный номер 5. Основанием возникновения права собственности на указанный объект является договор аренды земельного участка от 19 марта 2020 №19-519. Проект многоквартирного жилого дома по адресу: Нижегородская область, г. Бор, микрорайон Прибрежный, строительный номер 5» выполнен в 2014 году и получил положительное заключение



негосударственной экспертизы №78-1-4-0431-14 в 2014 году. Основной комплект рабочих чертежей марки «наружные сети водоснабжения и канализации» был согласован с АО «Борский Водоканал» в 2014 году. Технические условия от 08 декабря 2010 года на подключение к городским сетям водоснабжения и канализации были согласованы и утверждены до начала проектирования. Значительного ущерба размещением данных объектов ответчику не причиняется. Иных вариантов прокладки сетей водоснабжения и канализации с учетом существующих коммуникаций и существующих зданий не имеется. Собственники земельного участка с кадастровым номером – 52:19:0303059:385 отказались заключить соглашение об установлении сервитута.

ООО «Стеклоавтоматика Строй» просило суд установить бессрочное право ограниченного пользования частью земельного участка, площадью 246 кв. м. (сервитут), принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам ТСЖ «Прибрежный», кадастровый номер – 52:19:0303059:385, разрешенное использование: среднеэтажная многоквартирная жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Бор, микрорайон «Прибрежный», с единовременной соразмерной платой в размере 239540 рублей 00 копеек для размещения, использования по назначению и обслуживания сооружения канализации, протяженностью 82 метра и наземных частей.

Решением Борского городского суда Нижегородской области от 03 июня 2022 года исковые требования ТСЖ «Прибрежный», председателя ТСЖ «Прибрежный» Терентьевой Ирины Борисовны удовлетворены частично, сооружение «наружные сети канализации», кадастровый номер – 52:19:0303059:501 признано самовольной постройкой. На ООО «Стеклоавтоматика Строй» возложена обязанность перенести сооружение «наружные сети канализации», расположенное на придомовой территории ТСЖ «Прибрежный» по адресу: город Бор, микрорайон Прибрежный, дом 4 за пределы земельного участка, кадастровый номер – 52:19:0303059:385, восстановить территорию строительства. На Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области возложена обязанность аннулировать запись в государственном реестре о регистрации права собственности ООО «Стеклоавтоматика Строй» на сооружение «наружные сети канализации», кадастровый номер – 52:19:0303059:501. В удовлетворении остальных исковых требований истца отказано.

В удовлетворении встречного иска ООО «Стеклоавтоматика Строй» к ТСЖ «Прибрежный», председателю ТСЖ «Прибрежный» Терентьевой Ирине Борисовне об установлении сервитута отказано.

В апелляционной жалобе ООО «Стеклоавтоматика Строй» поставлен вопрос об отмене состоявшегося решения как вынесенного с нарушением норм материального права. Заявитель жалобы указывает на то, что в



процессе проектирования сооружения был выбран единственный возможный вариант прокладки сетей водоснабжения и канализации с учетом размещения существующих коммуникаций зданий, в том числе дома №4, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Бор, микрорайон Прибрежный. Как указывает ООО «Стеклоавтоматика Строй» истцом не представлено доказательств причинения собственникам земельного участка значительного ущерба и доказательств того, что размещение сетей канализации лишает членов ТСЖ права владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком.

В возражениях председатель ТСЖ «Прибрежный» Терентьева И.Б. просит решение суда оставить без изменения, жалобу без удовлетворения.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель ООО «Стеклоавтоматика Строй» - Горшунов Д.А. требования и доводы изложенные в апелляционной жалобе, поддержал. Просил удовлетворить ходатайство Общества о назначении по делу повторной экспертизы указывая на то, что проведенная судом первой инстанции экспертиза не дала ответы на поставленные перед ней вопросы. Перед экспертами просит поставить вопросы, которые были в определении суда первой инстанции о назначении судебной экспертизы.

Председатель ТСЖ «Прибрежный» Терентьева И.Б. просила решение суда оставить без изменения, жалобу без удовлетворения. С ходатайством о назначении повторной экспертизы не согласилась.

Иные участники рассмотрения дела в судебное заседание не явились в времени и месте его проведения уведомлены должным образом.

Судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Согласно ст.79 ГПК РФ, при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебному-экспертному учреждению конкретному эксперту или нескольким экспертам.

В соответствии со ст.87 ГПК РФ в связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам.

Как следует из материалов дела, в связи с рассмотрением данного дела судом первой инстанции проведена судебная экспертиза, на разрешение которой были поставлены следующие вопросы:

1.Использован ли, земельный участок с кадастровым номером 52:19:0303059:385 под многоквартирным жилым домом №4 с кадастровым номером 52:19:0303059:100, при прокладке наружных сетей канализации (сооружение канализации) протяженностью 166 кв.м, с кадастровым номером 52:19:0303059:501? Если да, то определить площадь



протяженность прохождения канализации с кадастровым номером 52:19:0303059:501 на земельном участке с кадастровым номером 52:19:0303059:385.

2. В случае утвердительно ответа на вопрос № 1, установить, возможен ли вынос (демонтаж) сооружения канализации с кадастровым номером 52:19:0303059:501 с территории под многоквартирным жилым домом №4 с кадастровым номером 52:19:0303059:385 с последующим строительством по протяженности через другие земельные участки без затрагивания прав собственности третьих лиц? Если возможен, то предложить варианты и их стоимость.

3. В случае утвердительного ответа на вопрос № 1, определить, оказывает ли негативное влияние на состояние земельного участка с кадастровым номером 52:19:0303059:385 и многоквартирного жилого дома с кадастровым номером 52:19:0303059:100 фактическое прохождение сооружения канализации с кадастровым номером 52:19:0303059:501 в виде заболачивания почвы, повышения сырости в подвалах, ограничения в посадке деревьев, создается ли угроза жизни и здоровью жильцов дома № 4? Если да, то в какой мере и в чем заключается?

4. Возможен ли иной вариант прокладки сетей канализации к строящемуся дома № 5 микрорайона «Прибрежный» г. Бор с учетом существующих коммуникаций и зданий, неровного рельефа местности?

5. Возможно ли устранить допущенные нарушения, в случае утвердительного ответа на вопрос №1, установлением сервитута? Если да, то какова площадь, конфигурация, поворотные точки возможного варианта (вариантов) установления сервитута, его возможная стоимость (плата годовая/ежемесячная) по предложенным вариантам?

Проведение экспертизы было поручено ФБУ Приволжский региональный центр судебной экспертизы Минюста РФ.

Из поставленных пяти вопросов, эксперты ответили только на первый вопрос.

Указывая на невозможность ответить на все вопросы, эксперты указали на скрытость под землей сооружения «наружные сети канализации», в то же время в исследовательской части отсутствуют сведения по принятию мер по вскрытию объекта исследования.

Кроме того, эксперты не указали причину, по которой нельзя было использовать при проведении экспертизы сведения об объекте недвижимости, которые имеются в материалах данного гражданского дела.

Между тем, фактические обстоятельства, для установления которых и была назначена судебная экспертиза, в совокупности с другими, имели значение для рассмотрения дела.

Учитывая изложенное, судебная коллегия считает возможным удовлетворить ходатайство ООО «Стеклоавтоматика Строй», и назначить по делу повторную судебную экспертизу, поставив перед экспертами вышеуказанные вопросы.



Обсуждая вопрос об экспертном учреждении, которому следует поручить проведение судебной экспертизы, судебная коллегия считает возможным поручить проведение экспертизы экспертам Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (ФГБОУ ВО «ННГАСУ»), поскольку в материалах дела имеются сведения о наличии возможности данного учреждения по проведению экспертизы.

Оплату за проведение судебной экспертизы возложить на ООО «Стеклоавтоматика Строй».

Кроме того, судебная коллегия считает необходимым производство по гражданскому делу, в силу ст.216 Гражданского процессуального кодекса РФ, подлежит приостановлению до получения результатов экспертизы.

В силу ст.80 Гражданского процессуального кодекса РФ, установить срок проведения экспертизы, не позднее одного месяца, со дня получения экспертным учреждением материалов данного гражданского дела.

Руководствуясь ст.ст. 85, 87, Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

#### О П Р Е Д Е Л И Л А:

Назначить по настоящему гражданскому делу повторную судебную экспертизу, поставив перед экспертами следующие вопросы:

1.Использован ли, земельный участок с кадастровым номером 52:19:0303059:385 под многоквартирным жилым домом №4 с кадастровым номером 52:19:0303059:100, при прокладке наружных сетей канализации (сооружение канализации) протяженностью 166 кв.м, с кадастровым номером 52:19:0303059:501? Если да, то определить площадь протяженности прохождения канализации с кадастровым номером 52:19:0303059:501 на земельном участке с кадастровым номером 52:19:0303059:385.

2. В случае утвердительно ответа на вопрос № 1, установить, возможно ли вынос (демонтаж) сооружения канализации с кадастровым номером 52:19:0303059:501 с территории под многоквартирным жилым домом №4 с кадастровым номером 52:19:0303059:385 с последующим строительством протяженности через другие земельные участки без затрагивания прав собственности третьих лиц? Если возможен, то предложить варианты и стоимость.

3. В случае утвердительного ответа на вопрос № 1, определить оказывает ли негативное влияние на состояние земельного участка с кадастровым номером 52:19:0303059:385 и многоквартирного жилого дома с кадастровым номером 52:19:0303059:100 фактическое прохождение сооружения канализации с кадастровым номером 52:19:0303059:501 в виде заболачивания почвы, повышения сырости в подвалах, ограничения посадки деревьев, создается ли угроза жизни и здоровью жильцов дома №



Если да, то в какой мере и в чем заключается?

4. Возможен ли иной вариант прокладки сетей канализации к строящемуся дома № 5 микрорайона «Прибрежный» г. Бор с учетом существующих коммуникаций и зданий, неровного рельефа местности?

5. Возможно ли устранить допущенные нарушения, в случае утвердительного ответа на вопрос №1, установлением сервитута? Если да, то какова площадь, конфигурация, поворотные точки возможного варианта (вариантов) установления сервитута, его возможная стоимость (плата годовая/ежемесячная) по предложенным вариантам?

Проведение экспертизы поручить ФГБОУ ВО «ННГАСУ».

Возложить на ТСЖ «Прибрежный» и ООО «Стеклоавтоматика Строй» обязанность обеспечить доступ экспертов к земельному участку кадастровый номер 52:19:0303059:385 а также к сети наружной канализации кадастровый номер 52:19:0303059:501.

Разъяснить сторонам ч.3 ст.79 ГПК РФ, согласно которой при уклонении стороны от участия в экспертизе, непредставлении экспертам необходимых материалов и документов для исследования и в иных случаях, если по обстоятельствам дела и без участия этой стороны экспертизу провести невозможно, суд в зависимости от того, какая сторона уклоняется от экспертизы, а также какое для нее она имеет значение, вправе признать факт, для выяснения которого экспертиза была назначена, установленным или опровергнутым.

Обязанность по оплате судебной экспертизы возложить на ООО «Стеклоавтоматика Строй».

Предоставить экспертам материалы гражданского дела №2-90/2022.

Обязать экспертное учреждение подготовить заключение судебной экспертизы не позднее 1 месяца, со дня поступления материалов дела в экспертное учреждение.

Производство по делу приостановить до выполнения экспертизы.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

В окончательной форме определение изготовлено 13.12.2022 года

Председательствующий

Судьи





Нижегородский областной суд

проинформирован и скреплено  
печатью И.С.Сидорова / И.С.Сидорова  
подпись \_\_\_\_\_

