



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-239-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,  
судей Горшкова В.В., Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Бондарь Натальи Михайловны к Тертеряну Владимиру Ашотовичу, Тертерян Татьяне Николаевне об устранении препятствий в пользовании земельным участком путём сноса самовольно возведённой пристройки, по встречному иску Тертерян Татьяны Николаевны, Тертеряна Владимира Ашотовича к Бондарь Наталье Михайловне, администрации муниципального образования Туапсинский район об устранении препятствий в пользовании земельным участком путём демонтажа забора, сохранении нежилого здания в перепланированном (переоборудованном) состоянии по кассационной жалобе Тертерян Татьяны Николаевны на определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Тертерян Т.Н. Кейян Ж.В., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Бондарь Н.М. обратилась в суд с иском к Тертеряну В.А. и Тертерян Т.Н., просила признать пристройку к объекту недвижимого

имущества, принадлежащему ответчикам, самовольной постройкой, возложить на ответчиков обязанность снести её.

Тертерян В.А. и Тертерян Т.Н. предъявили встречный иск к Бондарь Н.М. и администрации муниципального образования Туапсинский район, в котором ставили вопрос о сохранении принадлежащего им нежилого здания в перепланированном, переоборудованном состоянии, внесении изменений в ЕГРН, устранении препятствий в пользовании земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], возложении на Бондарь Т.М. обязанности демонтировать установленный ею забор.

Решением Туапсинского районного суда Краснодарского края от 2 апреля 2024 г. в удовлетворении исковых требований Бондарь Н.М. отказано, встречный иск удовлетворён частично: постановлено сохранить в реконструированном состоянии нежилое здание с кадастровым [REDACTED], в остальной части в удовлетворении требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 августа 2024 г. решение суда первой инстанции в части удовлетворения встречных исковых требований Тертерян Т.Н., Тертеряна В.А. к Бондарь Н.М., администрации муниципального образования Туапсинский район о сохранении нежилого здания в реконструированном состоянии отменено, в отменённой части постановлено новое решение, которым в удовлетворении встречных исковых требований отказано. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 г. апелляционное определение отменено в части отказа Бондарь Н.М. в удовлетворении иска к Тертеряну В.А., Тертерян Т.Н., дело в отменённой части направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене постановления суда кассационной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 16 июня 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений

в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены Четвёртым кассационным судом общей юрисдикции при рассмотрении настоящего дела.

Разрешая спор, суд первой инстанции исследовав и оценив представленные доказательства, в том числе, заключение судебной строительно-технической экспертизы, исходил из того, что нарушений прав и законных интересов Бондарь Н.М., а также иных лиц произведённой реконструкцией путём строительства капитальной пристройки не имеется, при этом само по себе отсутствие разрешения на строительство (реконструкцию) не является основанием для сноса возведённой постройки, в связи с чем отказал в удовлетворении первоначального иска и удовлетворил встречные исковые требования.

Суд апелляционной инстанции с такими выводами не согласился, указав, что допущенные Тертерян Т.Н. при реконструкции капитального объекта нарушения, отсутствие мер по легализации спорной постройки исключают её сохранение в реконструированном виде, в связи с чем отменил решение суда первой инстанции в части удовлетворения встречного иска.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал на то, что заключение эксперта не содержит исследований в части соответствия спорного объекта строительным нормам и правилам, в то время как нарушены Правила землепользования и застройки территории в части допустимого процента застройки земельного участка и уменьшения минимально допустимого расстояния между расположенными на участке зданиями.

Кассационный суд общей юрисдикции, отменяя апелляционное определение в части отказа в удовлетворении первоначальных исковых требований и направляя в отменённой части дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, указал на то, что выводы суда апелляционной инстанции относительно отсутствия оснований для удовлетворения требований Бондарь Н.М. являются преждевременным. Земельный участок, на котором расположена спорная реконструированная постройка, принадлежащая Тертерян Т.Н., находится в общей долевой собственности, сведений о получении согласия других собственников на проведение реконструкции не имеется.

Кроме того, суд кассационной инстанции, ссылаясь на распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р, указал на необходимость проведения судебной строительно-технической

экспертизы исключительно государственными судебно-экспертными организациями, к которым ООО «Управление кадастра, оценки и инвентаризации» не относится.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение суда кассационной инстанции принято с нарушением закона, и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 ст. 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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 судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р перечень видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями, дополнен указанием на судебно-строительную экспертизу.

Судебно-строительная экспертиза по настоящему делу назначена определением суда первой инстанции от 23 октября 2023 г.

Таким образом, вывод кассационного суда общей юрисдикции о том, что заключение эксперта ООО «Управление кадастра, оценки и инвентаризации» не могло быть положено в основу решения суда первой инстанции, поскольку данная организация не является государственной нельзя признать правильным, оснований для вывода о нарушении судом норм права при выборе экспертного учреждения со ссылкой на принятое позднее распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р у кассационного суда общей юрисдикции не имелось.

Одновременно с этим, указывая на допущенные при назначении судебной экспертизы нарушения и преждевременность выводов об отказе в удовлетворении требований Бондарь Н.М., суд кассационной инстанции отменил апелляционное определение только в части отказа в удовлетворении иска об устранении препятствий в пользовании земельным участком путём сноса самовольно возведенной пристройки с одновременным оставлением апелляционного определения без изменения в части отказа в удовлетворении требований Тертерян Т.Н и Тертеряна В.А. о сохранении нежилого здания в реконструированном виде.

Как предусмотрено ст. 137 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, ответчик вправе до принятия судом решения предъявить к истцу встречный иск для совместного рассмотрения с первоначальным иском.

Судья принимает встречный иск в случае, если:

встречное требование направлено к зачёту первоначального требования;

удовлетворение встречного иска исключает полностью или в части удовлетворение первоначального иска;

между встречным и первоначальным исками имеется взаимная связь и их совместное рассмотрение приведёт к более быстрому и правильному рассмотрению споров (ст. 138 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Возможно ли в рамках настоящего дела раздельное рассмотрение первоначальных и встречных исковых требований, не приведёт ли такое рассмотрение к возникновению правовой неопределённости, кассационный суд общей юрисдикции не проверил.

Судебная коллегия также обращает внимание на указание кассационного суда о преждевременности выводов суда апелляционной инстанции. Законность и обоснованность постановления нижестоящего суда проверяется вышестоящим судом с позиции того, соответствуют ли изложенные в нём выводы нормам закона и установленным обстоятельствам дела.

Своевременность сделанного нижестоящим судом вывода как таковая на законность судебного акта не влияет, поскольку не указывает на его правильность или неправильность. Однако для того, чтобы сделать вывод о преждевременности суждения, суду кассационной инстанции необходимо произвести оценку доказательств, что запрещено действующим процессуальным законом.

В настоящем случае Четвёртым кассационным судом общей юрисдикции при постановлении судебного акта не были соблюдены требования о его законности и обоснованности, а потому допущенные нарушения являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебного постановления.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в кассационный суд общей юрисдикции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

Председательствующий

Судьи