



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 53-КГ25-12-К8

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 ноября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселева А.П.,  
судей Горшкова В.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кожуховского Александра Владиславовича и Кожуховского Владислава Александровича к Кожуховскому Владимиру Александровичу о возложении обязанности перенести забор

по кассационной жалобе Кожуховского Владимира Александровича на решение Ленинского районного суда г. Красноярска от 23 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 14 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 28 января 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А.,

**установила:**

Кожуховский А.В. и Кожуховский Владислав А. обратились в суд с иском к Кожуховскому Владимиру А. о возложении обязанности в течение двух недель с момента вступления в законную силу решения суда демонтировать существующий забор от точки 12 схемы раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] до стены дома с кадастровым

номером [REDACTED], установить забор в точках 15–16 схемы порядка пользования земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], не препятствовать пользованию земельным участком в точках 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25 схемы порядка пользования земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], изготовленной ООО «Кадастровый центр» 29 декабря 2022 г.

Решением Ленинского районного суда г. Красноярска от 23 января 2024 г. с учетом определения этого же суда от 1 октября 2024 г. об исправлении описки иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 14 августа 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 28 января 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Кожуховский Владимир Александрович просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 21 июля 2025 г. Кожуховскому Владимиру А. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, а определением от 15 октября 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, решением Ленинского районного суда г. Красноярска от 7 июня 2016 г. произведен раздел жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED],

в результате которого истцы (Кожуховский А.В. и Кожуховский Владислав А.) стали собственниками квартиры 2, а ответчик (Кожуховский Владимир А.) стал собственником квартиры 1.

Решением Ленинского районного суда г. Красноярск от 19 апреля 2018 г. по делу по иску Кожуховского А.В. и Кожуховского Владислава А. к Кожуховскому Владимиру А. о разделе земельного участка и признании права собственности на доли земельного участка под жилым домом, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 29 августа 2018 г., в удовлетворении иска о разделе земельного участка, признании права долевой собственности за Кожуховским А.В. в размере 2/3 доли в праве и за Кожуховским Владиславом А. в размере 1/3 доли в праве на земельный участок площадью 806 кв. м, признании права собственности за Кожуховским Владимиром А. на земельный участок площадью 269 кв. м отказано.

Решением Ленинского районного суда г. Красноярск от 17 сентября 2020 г. (с учетом определения этого же суда от 16 июня 2021 г. об исправлении описки) по делу по иску Кожуховского А.В. и Кожуховского Владислава А. к Кожуховскому Владимиру А. об определении порядка пользования земельным участком и возложении обязанности перенести забор в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 25 августа 2021 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2022 г., решение Ленинского районного суда г. Красноярск от 17 сентября 2020 г. отменено, принято новое решение, которым определен порядок пользования земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] между собственниками жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] с учетом существующего ограждения (забора), установленного между земельными участками сторон: в пользование Кожуховского Владимира А. предоставлена часть земельного участка с условным номером [REDACTED] площадью 346 кв. м в указанных судом координатах, в пользование Кожуховского А.В. и Кожуховского Владислава А. предоставлена часть земельного участка с условным номером [REDACTED] площадью 729 кв. м в указанных судом координатах.

Отменяя решение суда первой инстанции и устанавливая новый порядок пользования земельным участком, суд апелляционной инстанции исходил из того, что фактический порядок пользования существенным образом не соответствует соотношению долей сторон в праве собственности на жилой дом и не позволяет истцам обслуживать принадлежащее им жилое помещение, при этом при установлении порядка пользования земельным участком в соответствии с долями сторон необходимо будет произвести работы по демонтажу забора, а также используемых ответчиком туалета, вольера для

собаки, гаража, то есть права ответчика будут существенно ущемлены, кроме того, демонтажу будет подлежать объект капитального строительства, состоящий на кадастровом учете (гараж).

Учитывая, что фактический порядок пользования имуществом может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, суд апелляционной инстанции, руководствуясь заключением эксперта ООО «Кадастровый центр», установил порядок пользования по дополнительному варианту, указанному в заключении, с учетом существующего ограждения и капитальных строений, отметив, что данный вариант обеспечит баланс имущественных прав и интересов сторон, возможность прохода к занимаемым квартирам, их обслуживания, нахождение на участках забора, объектов капитального строительства, не требующих демонтажа.

Кожуховский А.В. и Кожуховский Владислав А., являющиеся собственниками квартиры 2 в жилом доме, считая, что часть ограждения установлена с нарушением границ земельного участка, образованного в результате выдела, обратились с настоящим иском в суд.

В рамках рассмотрения данного спора суд первой инстанции назначил судебную землеустроительную экспертизу, производство которой было поручено ИП Худяеву В.И.

Заключением эксперта от 14 ноября 2023 г. установлены на местности границы земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] площадью 346 кв. м, [REDACTED] площадью 729 кв. м в соответствии с координатами, определенными апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 25 августа 2021 г. Установлены координаты демонтируемого ограждения – точки 32, 35, 36, местоположение возводимого ограждения – точки 15 и 16, с обозначением каталога координат, необходимых для фактического исполнения данного апелляционного определения. Указано, что на территории земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (истцов) расположены строение, сооружения и объекты, используемые пользователем земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (ответчика): гараж, теплица, туалет, электрический щит, подземные коммуникации и водопровод.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьями 247 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, установил, что ответчиком возведено ограждение с точками координат 32, 35, 36 на земельном участке [REDACTED], переданном в пользование истцам, что противоречит обстоятельствам, установленным апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда Красноярского краевого суда от 25 января 2021 г.

Определив, что ответчик фактически использует часть земельного участка, переданного в пользование истцам в характерных точках 15, 16, 34, 33,

32, 35, где расположена в том числе и его теплица, то есть препятствует истцу Кожуховскому А.В. в доступе на данную часть земельного участка, суд пришел к выводу, что ограждение с межевыми знаками 32, 35, 36 подлежит демонтажу Кожуховским Владимиром А., его использующим, а также возложил на ответчика обязанность установить ограждение в координатах 15 и 16 и не препятствовать истцу Кожуховскому А.В. в доступе на указанную часть земельного участка.

Кроме того, суд признал доводы ответчика о том, что вопрос о существовании ограждения был разрешен ранее судебными актами, несостоятельными, отметив, что апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 25 августа 2021 г. решен вопрос о судьбе ограждения, разграничивающего земельные участки, передаваемые сторонам в пользование, то есть точки координат с 3 по 10, в то время как спорное ограждение с межевыми знаками 32, 35, 36 установлено ответчиком на земельном участке, переданном в пользование истцам и препятствует доступу к земельному участку в части точек координат, закрепленных апелляционным определением от 25 августа 2021 г.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, при этом сделал вывод, что при установлении границы земельных участков 25 августа 2021 г. не учитывалось существующее ограждение в точках 32, 35, 36, поскольку данное ограждение противоречит установленному судом в рамках другого дела порядку пользования, а также отклонил доводы апелляционной жалобы о незаконном возложении на ответчика обязанности по возведению забора, сославшись на то, что ответчик фактически препятствует истцам в доступе на их часть земельного участка, в силу чего истцы лишены возможности возвести забор по установленным границам.

Восьмой кассационный суд общей юрисдикции не усмотрел оснований для отмены состоявшихся судебных актов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных названным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (пункт 1 статьи 11<sup>2</sup> Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 4<sup>2</sup> статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности) при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости, проводится согласование местоположения границ земельного участка. В случае, установленном данным законом, при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами может быть дополнительно установлено местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов.

Частью 5 статьи 40 Закона о кадастровой деятельности предусмотрено, что споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.

В связи с этим требование об установлении (определении) границ земельного участка является самостоятельным способом защиты, направленным на устранение неопределенности в прохождении границы земельного участка при наличии возражений, выдвинутых в том числе и при разделе исходного участка в рамках процедуры согласования границ.

По результатам рассмотрения такого требования резолютивная часть решения по любому делу, связанному с образованием и/или изменением границ земельных участков, должна содержать уникальные характеристики, подлежащие внесению в кадастр недвижимости, площадь и текстовое описание местоположения границ земельных участков, вновь образуемых в результате раздела (выдела), а также указание на соответствующий межевой план как неотъемлемую часть решения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 25 августа 2021 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2022 г., решение Ленинского районного суда г. Красноярска от 17 сентября 2020 г. отменено, принято новое решение, которым определен порядок пользования земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] между собственниками квартир, расположенных в жилом доме с кадастровым номером [REDACTED] с учетом существующего ограждения (забора), при этом в пользование Кожуховского Владимира А. предоставлена другая часть того же

земельного участка с условным номером [REDACTED] площадью 346 кв. м в установленных координатах, в пользование Кожуховского А.В. и Кожуховского Владислава А. предоставлена часть земельного участка с условным номером [REDACTED] площадью 729 кв. м в координатах согласно заключению эксперта.

При разрешении спора об определении порядка пользования земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] суд апелляционной инстанции исходил из обстоятельств, установленных вступившим в законную силу решением суда Ленинского районного суда г. Красноярск от 7 июня 2016 г. с учетом определения того же суда от 25 мая 2017 г., в соответствии с которым был произведен раздел домовладения (на квартиру 1 общей площадью 34,4 кв. м и квартиру 2 общей площадью 89,9 кв. м), а также отсутствия между сторонами существующего порядка пользования земельным участком площадью 1 075 кв. м, на котором также расположены объекты вспомогательного пользования, принадлежащие собственникам квартир.

При определении вариантов установления порядка пользования земельным участком суд апелляционной инстанции исходил из схемы 2 заключения эксперта от 22 октября 2020 г. № 200-10/2020 по гражданскому делу № [REDACTED].

Согласно пункту 1 статьи 11<sup>5</sup> Земельного кодекса Российской Федерации выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

В этой связи правоотношения сторон по владению и пользованию имуществом, находящимся в долевой собственности, прямо урегулированы нормами права.

Вместе с тем при выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности (пункт 2 статьи 11<sup>5</sup> Земельного кодекса Российской Федерации).

С учетом системных положений пункта 1 статьи 11<sup>9</sup> Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 1 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрена допустимость выдела доли в натуре в случае, если все образуемые при выделе земельного участка имеют площадь не менее предельных минимальных размеров земельных участков соответствующего целевого назначения и вида использования.

В силу пункта 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 64 Земельного кодекса Российской Федерации земельные споры, в том числе об определении порядка пользования земельным участком, рассматриваются в судебном порядке.

Таким образом, при разрешении настоящего спора необходимо было учитывать, что определение порядка пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, и выдел доли земельного участка, находящегося в долевой собственности, в результате которого образуется один или несколько участков, имеют различные правовые последствия.

Решением Ленинского районного суда г. Красноярска от 19 апреля 2018 г. по делу № [REDACTED] в удовлетворении иска Кожуховского А.В. и Кожуховского Владислава А. к Кожуховскому Владимиру А. о разделе земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по предложенному варианту отказано.

Из имеющегося в деле кадастрового паспорта и заключения экспертизы следует, что исходный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] не содержит сведений о выделе и образовании другого участка, в соответствии с координатами характерных точек, установленных судом апелляционной инстанции, который в рамках спора о порядке пользования, по сути, разрешил и вопрос о выделе доли одного из собственников жилого дома с определением площади участка и координат характерных точек границ измененного земельного участка.

Кожуховский А.В. и Кожуховский Владислав А., обращаясь с иском о принуждении и исполнении обязанности в натуре в порядке пункта 2 статьи 62 Земельного кодекса Российской Федерации, требовали демонтировать существующее ограждение, расположенное в точках координат 32, 35, 36 на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], а также обязать ответчика за свой счет установить ограждение в координатах 15, 16 системы координат, указанных в схеме раздела исходного участка.

Судебные инстанции, обязывая ответчика (Кожуховского Владимира А.) установить ограждение, не учли, что сам факт демонтажа существующего ограждения в точках координат 32, 35, 36 уже обеспечивает восстановление прав истцов (Кожуховского А.В. и Кожуховского Владислава А.) по доступу на принадлежащий им земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], при этом смежный землепользователь не обязан осуществлять установку ограждения в других координатах (15, 16 схемы) за счет собственных средств в интересах другого землепользователя.

При наличии установленного законом права и цели ограждения земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] истцы, являющиеся собственниками земельного участка, вправе в границах принадлежащего им участка, поставленного на кадастровый

учет, установить ограждение с соблюдением требований земельного и градостроительного законодательства.

Из имеющихся в материалах дела доказательств и фотоматериалов следует, что существующее ограждение является объектом благоустройства, изготовленного из профнастила, установленного на естественном основании, функциональное назначение ограждения позволяет квалифицировать его в качестве строения вспомогательного (обслуживающего) назначения, сооружение было необходимо для определения границ земельного участка и предотвращения допуска посторонних лиц.

Таким образом, ограждение не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, поскольку выполняет лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящемуся на нем зданию, в котором расположены квартиры, принадлежащие участникам спорных правоотношений.

Вместе с тем, принимая решение об обязанности демонтировать части существующего забора, расположенные в точках 32, 35, 36, судебные инстанции не учли, что при определении порядка пользования исходным земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], установленного в рамках другого дела, судебные инстанции исходили из того, что сложившийся порядок пользования земельным участком не соответствовал размеру долей в праве общей собственности, при этом на спорном участке уже существовал забор, возведенный прежним собственником (К [REDACTED] В.А.), разделяющий его на две части.

В этой связи судебные инстанции не обеспечили проверку доводов относительно того, что спорная часть ограждающего сооружения существовала до установления новых юридических границ в рамках судебного спора при определении порядка пользования исходным земельным участком собственниками квартир.

Кроме того, при удовлетворении требования Кожуховского А.В. и Кожуховского Владислава А. об обязанности Кожуховского Владимира А. за счет собственных средств обеспечить установку забора в интересах смежного пользователя по координатам, установленным судебным актом, следовало учитывать, что такая обязанность не предусмотрена законом.

Необходимо также учитывать, что порядок размещения (установки) ограждений на земельном участке, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства, определены разделом 91 Правил благоустройства территории г. Красноярска, утвержденных решением Красноярского городского совета депутатов от 25 июня 2013 г. № В-378.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут

быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Ленинского районного суда г. Красноярска от 23 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 14 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 28 января 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий



Судьи

