



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ25-67-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 января 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Киселёва А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кирсановой Натальи Васильевны к Шлямину Дмитрию Владимировичу о признании долей в праве собственности на земельные участки незначительными, прекращении права собственности на земельные участки и признании права собственности с выплатой компенсации

по кассационной жалобе Кирсановой Натальи Васильевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 11 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Кирсановой Н.В. – Зелтынь-Абрамова А.Е., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Шлямина Д.В. и его представителя – Спивака Н.П., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Кирсанова Н.В. обратилась в суд с указанным выше иском к Шлямину Д.В., в обоснование которого ссылалась на то, что ей и ответчику на праве общей долевой

собственности принадлежат земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] площадью 1200 кв. м и 239 кв. м соответственно, расположенные по адресу: [REDACTED]. Истец является правообладателем  $\frac{3}{4}$  долей в праве собственности на указанные земельные участки, а ответчик –  $\frac{1}{4}$  доли в праве на данное имущество.

По мнению Кирсановой Н.В., принадлежащие ответчику доли в праве собственности на земельные участки являются незначительными и не могут быть реально выделены, а сам Шлямин Д.В. существенного интереса в использовании общего имущества не имеет.

Учитывая данные обстоятельства, истец просила признать принадлежащие Шлямину Д.В. доли в праве собственности на земельные участки незначительными и прекратить его право на них, признать право на указанные доли за Кирсановой Н.В., взыскав с неё в пользу Шлямина Д.В. компенсацию в размере 6 522 000 руб.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 10 июля 2024 г. иски удовлетворены. Принадлежащие Шлямину Д.В. доли в праве собственности на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] признаны незначительными, право ответчика на них прекращено. За Кирсановой Н.В. признано право на  $\frac{1}{4}$  долю в праве общей долевой собственности на указанные земельные участки с одновременным присуждением в пользу Шлямина Д.В. компенсации в размере 6 522 000 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 11 декабря 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Кирсановой Н.В. содержится просьба об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 11 декабря 2024 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2025 г., как незаконных, и об оставлении в силе решения Одинцовского городского суда Московской области от 10 июля 2024 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 18 декабря 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, изложенные в кассационной жалобе, а также возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Кирсановой Н.В. и Шлямину Д.В. на праве общей долевой собственности принадлежат земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] площадью 1200 кв. м и 239 кв. м соответственно, расположенные по адресу:

[REDACTED] категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства. Какие-либо объекты капитального строительства на территории данных земельных участков отсутствуют.

При этом Кирсанова Н.В. является правообладателем  $\frac{3}{4}$  долей в праве общей собственности на указанные земельные участки, а Шлямин Д.В. –  $\frac{1}{4}$  доли в праве на данное имущество.

Порядок совместного использования земельных участков сторонами не определён.

Заключением специалиста ООО «Эталон эксперт» от 29 января 2024 г. № ЗЭ-13/1-2024 установлено, что выдел в натуре  $\frac{1}{4}$  доли в праве собственности на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] не представляется возможным, поскольку в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Одинцовского городского округа Московской области, утверждёнными постановлением администрации Одинцовского городского округа Московской области от 28 сентября 2021 г. № 3471, указанные земельные участки расположены в зоне Ж-2А (зона застройки индивидуальными жилыми домами – сохраняемые деревни), где минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства определена в размере 600 кв. м. Таким образом, с учётом площади земельных участков, находящихся в общей собственности, выдел в натуре

¼ доли в праве на них приведёт к образованию новых участков, площадь которых будет составлять менее 600 кв. м, что является недопустимым.

Согласно отчёту об оценке от 16 февраля 2024 г. № 23/2024-О, подготовленному ООО КГ «ПраймАудит», рыночная стоимость ¼ доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1200 кв. м составляет 5 537 000 руб. Рыночная стоимость ¼ доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 239 кв. м составляет 985 000 руб. Общая рыночная стоимость указанных долей составляет 6 522 000 руб.

29 февраля 2024 г. Кирсанова Н.В. направила Шлямину Д.В. предложение о выкупе принадлежащих ему долей в праве собственности на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] по их рыночной стоимости.

Ответ на это предложение истцу не поступал.

Возражая против иска, Шлямин Д.В. ссылаясь на то, что на спорных земельных участках он осуществляет деятельность по выращиванию сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием возведённых им теплиц. При этом с мая 2021 г. по январь 2024 г. он являлся индивидуальным предпринимателем с основным видом деятельности «выращивание овощей, бахчевых, корнеплодных и клубнеплодных культур, грибов и трюфелей».

Указанные обстоятельства, по мнению Шлямина Д.В., подтверждают наличие у него существенного интереса в сохранении права собственности на земельные участки.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что принадлежащие Шлямину Д.В. доли в праве собственности на земельные участки являются незначительными и не могут быть выделены в натуре, а сам ответчик не имеет существенного интереса в использовании общего имущества.

При этом суд принял во внимание доводы Кирсановой Н.В. о наличии у неё объективных препятствий в использовании земельных участков в соответствии с видом разрешённого использования (для индивидуального жилищного строительства), обусловленных их фактическим занятием ответчиком, а также учёл, что с 29 января 2024 г. Шлямин Д.В. утратил статус индивидуального предпринимателя, а следовательно, у него отсутствует профессиональный интерес в использовании спорных земель.

Совокупность приведённых обстоятельств, по мнению суда первой инстанции, образует предусмотренные пунктом 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации основания для прекращения права ответчика на указанные выше доли в праве собственности с выплатой ему денежной компенсации их стоимости.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в иске, суд апелляционной инстанции исходил из того, что сам по себе факт невозможности выдела долей ответчика в натуре при сохранении у него реальной возможности использования земельных участков не может служить достаточным основанием для принудительного прекращения его права собственности на них.

Судебная коллегия Московского областного суда указала, что истцом не доказано наличие объективных препятствий в использовании земельных участков по целевому назначению, равно как и отсутствие у ответчика существенного интереса в сохранении права на спорное имущество с учётом длительности владения и фактического землепользования.

Помимо этого, суд апелляционной инстанции сослался на отсутствие в деле относимых и допустимых доказательств невозможности заключения сторонами соглашения о совместном использовании общего имущества.

С данными выводами согласился Первый кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с обжалуемыми судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно статье 252 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между её участниками по соглашению между ними (пункт 1).

Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества (пункт 2).

При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности (пункт 3).

Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании данной статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может

и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию (пункт 4).

С получением компенсации в соответствии с данной статьёй собственник утрачивает право на долю в общем имуществе (пункт 5).

Из содержания приведённых выше положений статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что участники долевой собственности вправе по соглашению между собой произвести раздел общего имущества или выдел доли, а в случае недостижения такого соглашения – обратиться в суд за разрешением возникшего спора.

Как следует из разъяснений, содержащихся в абзаце третьем пункта 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», вопрос о том, имеет ли участник долевой собственности существенный интерес в использовании общего имущества, решается судом в каждом конкретном случае на основании исследования и оценки в совокупности представленных сторонами доказательств, подтверждающих, в частности, нуждаемость в использовании этого имущества в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных, и т. д.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, пункт 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации направлен на достижение необходимого баланса интересов участников общей собственности. При этом суд, принимая решение о выплате выделяющемуся сособственнику компенсации вместо выдела его доли в натуре и определяя размер и порядок её выплаты, в каждом конкретном случае учитывает все имеющие значение обстоятельства дела и руководствуется общеправовыми принципами справедливости и соразмерности (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 28 сентября 2021 г. № 1760-О, от 18 июля 2024 г. № 1892-О, от 26 сентября 2024 г. № 2377-О и др.).

По настоящему делу судами установлено, что в долевой собственности Кирсановой Н.В. и Шлямина Д.В. находятся земельные участки площадью 1200 кв. м и 239 кв. м с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства».

При этом Шлямин Д.В. осуществляет на указанных земельных участках выращивание сельскохозяйственных культур.

29 февраля 2024 г. Кирсанова Н.В. направила ответчику предложение о выкупе принадлежащих ему долей в праве собственности на земельные участки и, не получив ответа, обратилась в суд с иском по настоящему делу.

С учётом приведённых выше положений закона и заявленных истцом требований для правильного разрешения настоящего спора юридически значимыми и подлежащими доказыванию являлись следующие обстоятельства: незначительность долей ответчика в праве общей собственности; невозможность выдела указанных долей в натуре; наличие или отсутствие у ответчика существенного интереса в использовании общего имущества.

При решении вопроса о наличии существенного интереса подлежала установлению соизмеримость интереса ответчика в использовании общего имущества с теми неудобствами, которые сохранение режима общей собственности причиняет другому собственнику, обладающему большей долей.

В ходе рассмотрения спора судом установлено и сторонами не оспаривалось, что выдел в натуре принадлежащих ответчику долей в праве собственности на земельные участки не представляется возможным ввиду несоответствия площади вновь образуемых участков минимальному размеру, предусмотренному в данной местности.

Отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о наличии у Шлямина Д.В. существенного интереса в использовании земельных участков, сославшись на длительность его владения этими участками (с 2005 года).

Суд также указал, что Шлямин Д.В. с 6 мая 2021 г. являлся индивидуальным предпринимателем и использовал земельные участки для выращивания сельскохозяйственной продукции в рамках своей коммерческой деятельности, в связи с чем им были возведены теплицы и обустроены грядки.

Вместе с тем в ходе рассмотрения дела установлено, что 29 января 2024 г. Шлямин Д.В. утратил статус индивидуального предпринимателя.

Ссылаясь на длительность владения земельными участками как на достаточное основание для вывода о наличии у ответчика существенного интереса, суд апелляционной инстанции не установил обстоятельства, свидетельствующие о наличии у Шлямина Д.В. реальной нуждаемости в использовании этих участков.

При этом длительность владения земельными участками, на которую указал суд апелляционной инстанции, при отсутствии доказательств реальной нуждаемости в них сама по себе не свидетельствует о наличии существенного интереса в использовании этого имущества.

Доказательств того, что производимая ответчиком на спорных участках продукция в настоящее время используется им для извлечения прибыли либо является для него и членов его семьи основным источником дохода или средством обеспечения жизненно важных потребностей, в материалы дела не представлено.

В обоснование своих требований Кирсанова Н.В. указывала, что, являясь правообладателем  $\frac{3}{4}$  долей в праве на спорные земельные участки, предназначенные

для индивидуального жилищного строительства, она лишена возможности реализовать своё право на их использование по целевому назначению, в том числе возвести жилой дом, поскольку присутствие ответчика, владеющего незначительными долями, но имеющего доступ на участок, создаёт для истца объективные препятствия в осуществлении данных правомочий.

Однако суд апелляционной инстанции оценки этим доводам истца не дал и не выяснил, насколько интересы сторон в совместном использовании имущества соразмерны тем неудобствам, которые сохранение режима общей собственности причиняет Кирсановой Н.В. как обладателю  $\frac{3}{4}$  долей в праве общей собственности на указанное имущество.

При этом возможность определения порядка пользования, на которую сослался суд апелляционной инстанции, сама по себе не устраняет правовую неопределённость и не обеспечивает истцу возможность беспрепятственно владеть и пользоваться имуществом соразмерно своим долям. Более того, конфликтный характер отношений между сторонами делает определение и последующее соблюдение порядка пользования затруднительным, а сохранение режима общей долевой собственности – не отвечающим интересам обеих сторон.

Помимо этого, судом апелляционной инстанции не дана оценка поведению Шлямина Д.В. при отчуждении остальными наследниками  $\frac{3}{4}$  долей в праве собственности на земельные участки в 2022 году, а также после получения от истца предложения о выкупе его доли, что имеет значение для определения добросовестности ответчика и наличия у него заинтересованности в сохранении права собственности на землю.

С учётом изложенного выводы суда апелляционной инстанции нельзя признать основанными на законе, поскольку они сделаны без установления и оценки обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения спора.

Данные нарушения, которые не были устранены кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными, поскольку повлияли на результат рассмотрения дела, и могут быть устранены только путём отмены апелляционного определения и нового апелляционного рассмотрения дела.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает нужным отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, а дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 11 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи