

Разбор: можно ли в иске к соседу, не дающему доступ к купленному участку, требовать «неустойку/пени от кадастровой стоимости» за каждый день, помимо требования по ст. 304 ГК РФ и судебных издержек

1. Краткая постановка вопроса

Покупатель земельного участка, приобретённого на торгах в процедуре банкротства (через финансового управляющего/организатора торгов) и оформивший право собственности в ЕГРН, лишён фактической возможности пользоваться участком: бывший собственник не переносит свой двухметровый забор и не обеспечивает проход (проезд), препятствия длятся несколько месяцев и зафиксированы на видео. Ставится вопрос: допустимо ли в одном исковом заявлении, наряду с требованием об устранении препятствий (ст. 304 ГК РФ) и возмещением судебных издержек, заявить требование о неустойке (пенях) за каждый день нарушения, исчисленной от кадастровой стоимости участка.

Коротко: **требование о «неустойке от кадастровой стоимости» в таком виде закону не соответствует и удовлетворено не будет**, однако существуют четыре реально работающих денежных и квазиденежных механизма, которые дают сходный практический результат (плата за пользование частью участка как неосновательное обогащение; убытки; проценты по ст. 395 ГК РФ на денежные суммы; судебная неустойка — астрент по ст. 308.3 ГК РФ, присуждаемая на случай неисполнения будущего решения). Ниже каждый вариант разобран отдельно, включая конкурирующие правовые позиции и условия применимости.

2. Квалификационная развилка: сначала нужно определить фактическую модель спора

От того, где именно стоит забор и что именно утрачено, зависит и способ защиты, и допустимость денежных требований. Возможны четыре

существенно разные модели — их следует проверить по выпискам ЕГРН, межевому плану и заключению кадастрового инженера до подачи иска.

Модель А. Забор фактически стоит внутри границ участка истца (запользование части участка). Это не «препятствие без лишения владения», а **утрата владения частью вещи**. В этом случае основным способом защиты является не ст. 304, а **ст. 301 ГК РФ** (истребование имущества из чужого незаконного владения), применяемая к части земельного участка с определёнными границами. Разграничение принципиально: на требования по ст. 304 ГК РФ исковая давность не распространяется (ст. 208 ГК РФ; п. 45 постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010), а на виндикационное требование — распространяется (ст. 196, 200 ГК РФ). Здесь дополнительно возникает денежное требование — плата за пользование частью участка (см. раздел 5.1).

Модель Б. Забор находится на участке ответчика, но перекрывает подход (подъезд) к участку истца, и иного доступа нет. Это классическая ситуация для ст. 304 ГК РФ (устранение препятствий) в сочетании с требованием об установлении **сервитута** (ст. 274 ГК РФ) либо, если доступ должен быть обеспечен в общем порядке, с требованиями к органу местности/застройщику (см. раздел 4.4).

Модель В. Границы участка истца не установлены в ЕГРН либо налицо реестровая (ранее — кадастровая) ошибка, воспроизведённая в ЕГРН. Тогда надлежащий способ защиты — **иск об установлении (исправлении) местоположения границ**, а не негаторный иск: ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ст. 22, 39, 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», п. 52 постановления Пленума ВС РФ № 10/ВАС РФ № 22 от 29.04.2010; см. также Обзор судебной практики по делам об установлении местоположения границ земельных участков (утв. Президиумом ВС РФ 16.11.2022).

Модель Г. Ответчик уже не является собственником ничего смежного, но продолжает чинить препятствия (остатки конструкций, замки, физическое блокирование). Надлежащим ответчиком по негаторному иску является лицо, фактически создающее препятствия, независимо от наличия у него титула (ст. 304 ГК РФ); дополнительно применимы меры административного характера (раздел 9).

Практический шаг до иска: заказать у кадастрового инженера схему фактического землепользования с наложением на сведения ЕГРН и определить площадь наложения и протяжённость перекрытия доступа.

Это определит, какой из четырёх моделей соответствует дело, — а значит, и предмет иска, и возможность денежных требований.

Отдельно: в исковом заявлении не «ссылаются на статьи» как на требования — истец формулирует **требования**, а правовую квалификацию даёт суд (ч. 1 ст. 196 ГПК РФ; ч. 1 ст. 168 АПК РФ). Поэтому корректно формулировать требования (обязать перенести забор, обеспечить доступ, взыскать сумму), а нормы указывать как обоснование.

3. Раздел 1. Неустойка (пени) как таковая: возможна ли она без договора

3.1. Договорная неустойка — отсутствует

Неустойка (штраф, пени) — это денежная сумма, **определённая законом или договором**, которую должник уплачивает кредитору при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательства (п. 1 ст. 330 ГК РФ). Соглашение о неустойке обязательно должно быть совершено в письменной форме, иначе оно недействительно (ст. 331 ГК РФ).

Между покупателем участка на торгах и бывшим собственником **никакого договора нет**: право собственности возникло из договора купли-продажи, заключённого по итогам торгов с организатором (ст. 110, 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), а не из соглашения с прежним владельцем, который стороной сделки не являлся. Договорного условия о неустойке с ответчиком не существует, следовательно, **договорная неустойка невозможна в принципе**.

Позиция, при которой суд мог бы «назначить» неустойку по собственной инициативе, противоречит п. 1 ст. 330 ГК РФ, поскольку неустойка — категория, устанавливаемая сторонами или законом, а не судом. Судебная практика последовательно отказывает во взыскании неустойки, не предусмотренной ни законом, ни соглашением сторон (общий смысл п. 1 ст. 330, ст. 331 ГК РФ).

3.2. Законная неустойка — в данной ситуации отсутствует

Кредитор вправе требовать **законную** неустойку независимо от того, предусмотрена ли обязанность её уплаты соглашением сторон (п. 1 ст. 332 ГК РФ). Однако законная неустойка должна быть прямо установлена нормой закона применительно к соответствующему виду нарушения. За препятствие в

пользовании земельным участком (неисполнение негаторного требования) законная неустойка **не установлена** ни ГК РФ, ни Земельным кодексом РФ, ни Законом № 218-ФЗ. Соответственно, и это основание отпадает.

Дополнительно: ст. 333 ГК РФ (уменьшение неустойки) в деле неприменима уже потому, что уменьшать нечего — сама неустойка не установлена.

3.3. «Пени от кадастровой стоимости» как самостоятельная конструкция — не основаны на законе

Кадастровая стоимость — категория публично-фискальная: она является налоговой базой по земельному налогу (ст. 390 НК РФ), определяется в порядке государственной кадастровой оценки (Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке») и в отдельных случаях используется для расчёта арендной платы за публичные земли (ст. 39.7 ЗК РФ). **Ни одна норма не придаёт кадастровой стоимости значения базы для исчисления меры ответственности между частными лицами.**

Следовательно, требование вида «взыскать пени в размере 0,1 % кадастровой стоимости за каждый день просрочки» в отсутствие закона или договора, устанавливающего такую санкцию, — это требование о применении несуществующей меры ответственности. Суд либо откажет, либо (что чаще) переквалифицирует требование — но переквалификация возможна только в пределах заявленных требований и оснований (ч. 3 ст. 196 ГПК РФ — суд принимает решение по заявленным требованиям).

Исключение, где кадастровая стоимость всё же работает косвенно: при расчёте **соразмерной платы за сервитут** (п. 5 ст. 274 ГК РФ) и при определении **стоимости неосновательного пользования** (п. 2 ст. 1105 ГК РФ) кадастровая стоимость может использоваться как ориентир при отсутствии отчёта об оценке рыночной арендной платы. Но это не «пени», а плата за пользование — правовая природа иная (см. 5.1).

3.4. Вывод по разделу 1

Требование о неустойке (пенях), исчисленной от кадастровой стоимости, **заявлять не следует** — оно увеличит госпошину, ослабит позицию и с высокой вероятностью будет отклонено. Вместо него используются астрент (раздел 3) и/или неосновательное обогащение и убытки (раздел 5).

4. Раздел 2. Судебная неустойка (астрент) — реальный «платёж за каждый день», но после решения

4.1. Конструкция

Пункт 1 ст. 308.3 ГК РФ: по требованию кредитора суд вправе присудить в его пользу денежную сумму **на случай неисполнения судебного акта** об исполнении обязательства в натуре. Разъяснения — п. 28–32 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств». Размер определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного поведения; астрент взыскивается **только после вынесения решения** и только за периоды после его неисполнения.

Механика для нашей ситуации: в исковом заявлении, помимо требования «обязать ответчика перенести забор (обеспечить доступ)», формулируется самостоятельное требование: «на случай неисполнения решения суда взыскать с ответчика судебную неустойку в размере ____ руб. за каждый день неисполнения до дня фактического исполнения». Итоговая сумма привязывается не к кадастровой стоимости, а к твёрдой сумме за день либо к проценту, но обоснование строится на соразмерности и длительности нарушения.

4.2. Конкурирующие позиции о применимости астрента к негативным требованиям

Позиция «за». Ст. 308.3 ГК РФ и п. 28 постановления Пленума ВС РФ № 7 говорят об «обязательстве», а негативное требование об устранении препятствий по своей природе предполагает совершение ответчиком активных действий (демонтаж/перенос забора), то есть имеет черты неденежного обязательства; практика высших судов допускает присуждение судебной неустойки по неденежным требованиям, включая требования об устранении препятствий в пользовании имуществом и о сносе. В этом варианте астрент — наиболее эффективный «рычаг», поскольку взыскивается без нового иска.

Позиция «против». Часть судов исходит из того, что правила п. 1 ст. 308.3 ГК РФ рассчитаны на обязательства, возникающие из договоров и иных сделок, а вещно-правовые требования (негативный иск) обязательством в смысле ст. 307 ГК РФ не являются, в связи с чем астрент не присуждается, а надлежащим механизмом принуждения является исполнительное производство (раздел 8).

Применимость. Позиция «за» срабатывает в судах, где сложилась практика присуждения астрента по неденежным требованиям; риск отказа существует, но отказ в астренте **не влечёт отказа в основном требовании**, поэтому заявлять его следует — это «бесплатный» с точки зрения процессуального риска довод (госпошлиной как самостоятельное неимущественное требование он облагается; см. раздел 6, но при отказе в нём госпошлина распределяется по правилам ст. 98 ГПК РФ).

4.3. Вывод по разделу 2

Астрент — законная и наиболее близкая к желаемому результату («деньги за каждый день») конструкция. Требование нужно включать **отдельным пунктом просительной части**, с суточной ставкой, обоснованной длительностью нарушения и стоимостью работ по переносу забора.

5. Раздел 3. Какой вещно-правовой способ защиты выбрать

5.1. Негаторный иск (ст. 304 ГК РФ) — базовый вариант при перекрытии доступа

Собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). Исковая давность на такое требование не распространяется (ст. 208 ГК РФ; п. 45 постановления Пленума ВС РФ № 10/ВАС РФ № 22 от 29.04.2010). Это прямо отвечает на возражение ответчика «прошло много времени».

Предмет доказывания: (1) право собственности истца (выписка из ЕГРН); (2) факт препятствий в пользовании; (3) создание препятствий именно ответчиком; (4) отсутствие законных оснований для таких действий. Способы фиксации: видеозапись (ст. 55, 77 ГПК РФ — аудио- и видеозаписи как самостоятельный вид доказательств), акт осмотра с участием кадастрового инженера, при необходимости — обеспечение доказательств нотариусом до подачи иска (ст. 102, 103 Основ законодательства РФ о нотариате) либо в порядке ст. 64–66 ГПК РФ, а также выездное судебное заседание (ст. 58, 184 ГПК РФ) и судебная землеустроительная экспертиза (ст. 79 ГПК РФ).

Применимость: модель Б, а также модель Г.

5.2. Истребование части земельного участка (ст. 301 ГК РФ) — при запользовании

Если забор стоит внутри границ участка истца, налицо лишение владения частью вещи. Практика допускает виндикацию части земельного участка при условии, что границы этой части определены (в том числе по результатам судебной землеустроительной экспертизы). Исковая давность — три года (ст. 196, 200 ГК РФ), отсчёт с момента, когда истец узнал о нарушении (в данном случае — с момента, когда после приобретения столкнулся с блокировкой; «несколько месяцев» — срок не пропущен).

Конкурирующая позиция: некоторые суды квалифицируют спор о смещённом заборе исключительно как **спор о границах**, требующий установления границ в ЕГРН, и отказывают в виндикации, считая надлежащим иском иск об установлении границ (см. Обзор Президиума ВС РФ от 16.11.2022). Практический выход — соединение требований: об установлении местоположения смежной границы и об истребовании части участка из незаконного владения (ст. 151 ГПК РФ — соединение однородных требований в одном заявлении допускается).

5.3. Иск об установлении (исправлении) местоположения границ — если есть реестровая ошибка или границы не установлены

Основания и порядок: ст. 61 Закона № 218-ФЗ (в частности, ч. 7¹ — исправление реестровой ошибки органом регистрации прав с внесением сведений о границах смежных участков, без подготовки межевого плана), ст. 22, 39, 40 Закона № 221-ФЗ (порядок согласования местоположения границ, акт согласования, право заинтересованного лица представить возражения; при наличии спора он разрешается в суде), п. 52 постановления Пленума ВС РФ № 10/ВАС РФ № 22 от 29.04.2010. Ориентир по практике — Обзор Президиума ВС РФ от 16.11.2022.

Важный практический момент, прямо следующий из представленного правового контекста: при постановке участка на учёт в связи с установлением границ регистратор приостановит учёт, если **нарушен порядок согласования** местоположения границ или границы не считаются согласованными (п. 25 ст. 26 Закона № 218-ФЗ), а также если **не обеспечен доступ** (проход или проезд от земель общего пользования) к образуемому или изменяемому участку, в том числе путём установления сервитута (п. 26 ст. 26 Закона № 218-ФЗ). Дополнительно приостановление возможно при пересечении границ с границами населённого пункта (п. 27), несоответствии предельным размерам (п. 28) и образовании участка из разных категорий земель (п. 29). Этот перечень нужно учитывать как «карту рисков» при любом

варианте исправления границ: если доступ к участку объективно не обеспечен, вопрос придётся решать одновременно с сервитутом (5.4), иначе даже выигранный иск о границах не приведёт к регистрации.

5.4. Сервитут (ст. 274-276 ГК РФ; ст. 23 ЗК РФ) — если доступ физически возможен только через чужой участок

Собственник вправе требовать от собственника соседнего участка предоставления права ограниченного пользования для обеспечения прохода и проезда; сервитут устанавливается по соглашению, а при недостижении соглашения — по решению суда (п. 1, 3 ст. 274 ГК РФ). Собственник обременённого участка вправе требовать **соразмерную плату** за пользование (п. 5 ст. 274 ГК РФ). Основания прекращения — ст. 276 ГК РФ. Ориентиры практики — Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом ВС РФ 26.04.2017).

Ключевое условие: сервитут устанавливается, **только если обеспечить потребность иным способом невозможно** (потребности собственника не могут быть обеспечены без ограничения прав соседа). Это значит, что при наличии альтернативного проезда (например, через земли общего пользования товарищества/муниципалитета) в сервитуте откажут — и тогда надлежащим будет требование к органу местности либо негативный иск о восстановлении существовавшего проезда.

Публичный сервитут (ст. 23 ЗК РФ) в частном конфликте применим ограниченно: он устанавливается решением органа власти для определённых публичных нужд, а не для разрешения спора двух частных собственников.

5.5. Давность: где она не применяется, а где применяется

- Негаторное требование (ст. 304 ГК РФ) — давность не применяется (ст. 208 ГК РФ; п. 45 постановления Пленума ВС РФ № 10/ВАС РФ № 22 от 29.04.2010).
- Виндикационное требование о части участка (ст. 301 ГК РФ) — три года (ст. 196, 200 ГК РФ).
- Требование о взыскании неосновательного обогащения — три года по каждому периоду пользования (ст. 196, 200 ГК РФ, ст. 1107 ГК РФ).
- Требование о взыскании убытков — три года с момента, когда кредитор узнал о нарушении и о том, кто является причинителем вреда (ст. 196, 200 ГК РФ).

5.6. Вывод по разделу 3

Для описанной ситуации (забор + отсутствие доступа) базовым является **негаторный иск по ст. 304 ГК РФ**, но его необходимо «достроить» одним или двумя требованиями в зависимости от модели: при запользовании — истребование части участка (ст. 301 ГК РФ) и/или установление границ (ст. 61 Закона № 218-ФЗ); при перекрытии прохода — требование о сервитуте (ст. 274 ГК РФ) либо об обеспечении доступа. Ст. 304 ГК РФ в одиночку часто приводит к неисполнимым формулировкам решения, поэтому предмет иска должен быть сформулирован в виде конкретных действий («обязать перенести ограждение на расстояние ___ м; обязать демонтировать часть ограждения протяжённостью ___ м; обеспечить свободный проход шириной ___ м»).

6. Раздел 4. Денежные требования: чем законно заменить «пени»

6.1. Неосновательное обогащение — плата за пользование (работает, если ответчик пользуется частью участка)

Лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести, обязано возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, **по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило** (п. 2 ст. 1105 ГК РФ); см. также ст. 1102 ГК РФ (обязанность возвратить неосновательное обогащение). На сумму неосновательного обогащения подлежат начислению проценты по ст. 395 ГК РФ с момента, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности обогащения (п. 2 ст. 1107 ГК РФ).

Практически это и есть та «плата за каждый день», которой истец добивается: если забор стоит на участке истца, ответчик сберегает арендную плату за занятую часть участка за весь период запользования. Расчёт строится на рыночной величине платы за пользование (отчёт об оценке или справка оценщика), а кадастровая стоимость может использоваться лишь как вспомогательный ориентир при отсутствии иных данных.

Конкурирующая позиция. Если забор лишь перекрывает доступ, но ответчик фактически не использует землю истца, неосновательного обогащения нет: он ничего не сберегал. В такой модели остаются только убытки (6.2) и астрент (раздел 2). Кроме того, если забор стоит на землях общего пользования или на участке самого ответчика, требование о плате за пользование к нему также

неосновательно — не потому, что норма неприменима, а потому что нет факта пользования чужим имуществом.

6.2. Убытки (ст. 15, 393, 1064 ГК РФ)

Лицо, право которого нарушено, вправе требовать полного возмещения причинённых убытков (ст. 15 ГК РФ); при нарушении вещного права деликтное основание — ст. 1064 ГК РФ, при наличии обязательственных отношений — ст. 393 ГК РФ. Бремя доказывания наличия убытков, их размера, причинной связи и вины возлагается на истца (п. 12 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25; п. 5 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7).

Реалистичные составляющие убытков в такой ситуации: - **реальный ущерб**: расходы на вынужденную аренду замещающего участка, на повторный вынос точек в натуру/кадастровые работы, на охрану, на нотариальное обеспечение доказательств; - **упущенная выгода**: неполученная арендная плата за период блокировки — при доказанности реальной готовности сдать участок в аренду (предварительный договор, переписка, объявления, расчёт по рыночным ставкам).

Слабые места: каузальная связь «забор → невозможность извлечь доход» и документальное подтверждение размера. Убытки в негативных делах взыскиваются существенно реже, чем удовлетворяется само требование об устранении препятствий, — это следует учитывать при оценке перспектив, но заявлять их (при наличии документов) смысл есть: суд может удовлетворить их частично, а распределение издержек будет пропорциональным (см. раздел 7).

6.3. Проценты по ст. 395 ГК РФ — где применимы, а где нет

Проценты по ст. 395 ГК РФ — мера ответственности за **денежное** обязательство: неправомерное удержание денежных средств, уклонение от их возврата, иная просрочка либо неосновательное получение или сбережение денежных средств за счёт другого лица (п. 1 ст. 395 ГК РФ в актуальной редакции — ключевая ставка Банка России за соответствующие периоды; в редакции ст. 395 ГК РФ по ГК РФ ч. 1, приводимой в п. 1 источника, — учётная ставка, что отражает более раннюю редакцию нормы).

Отсюда два вывода: - **Проценты на «стоимость невозможности пользования» не начисляются**: самого денежного обязательства у ответчика до вынесения решения нет. Требование «проценты за каждый день от кадастровой стоимости» под видом ст. 395 ГК РФ также несостоятельно. - **Проценты начисляются на сумму денежного требования**: на

неосновательное обогащение (п. 2 ст. 1107 ГК РФ) и — с момента присуждения — на сумму убытков; проценты подлежат уплате независимо от основания возникновения обязательства, включая неосновательное обогащение и причинение вреда (п. 41 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7).

Правила ст. 395 ГК РФ применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором; начисление сложных процентов по общему правилу не допускается (п. 5 ст. 395 ГК РФ).

6.4. Земельный налог и иные расходы собственника

Истец как собственник уплачивает земельный налог за весь участок, включая часть, которой фактически лишён возможности пользоваться (гл. 31 НК РФ, в частности ст. 388–390 НК РФ). Прямых норм о возмещении налога как убытка нет, и практика относится к таким требованиям сдержанно, однако как дополнительный аргумент при обосновании реального ущерба и несоразмерности поведения ответчика налоговые платежи приводить допустимо — они подтверждают несение истцом бремени содержания имущества при отсутствии возможности им пользоваться.

6.5. Моральный вред

Компенсация морального вреда возможна при нарушении личных неимущественных прав либо посягательстве на нематериальные блага, а в случаях нарушения имущественных прав — только если это прямо предусмотрено законом (ст. 151, 1099 ГК РФ; п. 2, 3 постановления Пленума ВС РФ от 15.11.2022 № 33 «О практике применения судами норм о компенсации морального вреда»). Спор о заборе и доступе к участку — имущественный; специальной нормы о моральном вреде здесь нет. Вывод: **как правило, требование о компенсации морального вреда удовлетворению не подлежит**; заявлять его в качестве «дополнительного рычага» не рекомендуется — это увеличивает госпошлину и снижает доверие суда к остальным требованиям.

6.6. Можно ли соединить все требования в одном иске

Да. Соединение нескольких требований в одном заявлении допускается (ст. 151 ГПК РФ; для арбитражного процесса — ст. 130 АПК РФ). Ограничения: требование о взыскании денежных сумм подлежит оплате госпошлиной как имущественное (от цены иска), а требование неимущественного характера — по своей ставке (раздел 7). При частичном удовлетворении издержки распределяются пропорционально (ч. 1 ст. 98 ГПК РФ).

7. Раздел 5. Судебные издержки и госпошлина

Состав. Судебные расходы — госпошлина и издержки (ст. 88 ГПК РФ). К издержкам относятся, в частности, суммы, подлежащие выплате экспертам и специалистам, расходы на оплату услуг представителя, почтовые расходы и другие признанные судом необходимыми расходы (ст. 94 ГПК РФ; в арбитражном процессе — ст. 106, 110 АПК РФ).

Распределение. Стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает возмещение расходов пропорционально удовлетворённым требованиям (ч. 1 ст. 98 ГПК РФ); по требованию о возмещении расходов на представителя — в разумных пределах (ч. 1 ст. 100 ГПК РФ). Критерии разумности и порядок доказывания — постановление Пленума ВС РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» (в том числе объём услуг, сложность дела, длительность, участие в заседаниях).

Что реально взыскивается в таком деле: расходы на кадастрового инженера (как необходимые для формирования доказательств), на судебную землеустроительную экспертизу (ст. 79, 96 ГПК РФ), на представителя, почтовые расходы, при доказанной необходимости — расходы на нотариальное обеспечение доказательств (ст. 102, 103 Основ законодательства РФ о нотариате). Расходы на экспертизу, понесённые истцом, при удовлетворении иска возлагаются на ответчика.

Госпошлина. По требованию неимущественного характера (устранить препятствия, обеспечить доступ, перенести забор) для физических лиц — подп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ, для организаций — подп. 3 п. 1 ст. 333.21 НК РФ; следует применять редакцию, действующую с 09.09.2024 (Федеральный закон от 08.08.2024 № 259-ФЗ), в которой размеры пошлин существенно повышены по сравнению с ранее действовавшими. Судебная неустойка (астрент) заявляется как самостоятельное неимущественное требование. Требование о взыскании денежных сумм (неосновательное обогащение, убытки, проценты) оплачивается как имущественное — от цены иска (подп. 1 п. 1 ст. 333.19 НК РФ), с приложением расчёта (п. 6 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ).

Процессуальная тонкость. Требование о возмещении судебных издержек обычно не формулируется как самостоятельное требование в просительной части: суд разрешает вопрос о расходах при вынесении решения (ст. 98 ГПК РФ) либо отдельным судебным актом после вступления решения в силу. Однако заявить о взыскании расходов в иске и представить подтверждающие документы необходимо — иначе суд распределит только уже известные ему расходы.

8. Раздел 6. Процессуальные вопросы, которые нужно решить до подачи иска

1. **Подсудность.** Иски о правах на земельные участки предъявляются по месту нахождения объекта — исключительная подсудность (ст. 30 ГПК РФ); для негаторного иска, связанного с границами участка, суды применяют то же правило.
2. **Досудебный порядок.** Для граждан претензионный порядок по таким спорам законом не обязателен. Если ответчик — индивидуальный предприниматель или организация и спор подведомствен арбитражному суду, обязателен претензионный порядок (ч. 5 ст. 4 АПК РФ).
3. **Доказательства.** Видеозапись — самостоятельное доказательство (ст. 77 ГПК РФ), но её доказательственная сила повышается при нотариальном обеспечении (ст. 102, 103 Основ) или при осмотре судом на месте (ст. 58 ГПК РФ). Полезны акт осмотра с кадастровым инженером, фототаблица с координатами, переписка с ответчиком (подтверждает длительность и явность нарушения), ответы на обращения в надзорные органы.
4. **Экспертиза.** Судебная землеустроительная экспертиза (ст. 79 ГПК РФ) — ключевое средство доказывания по вопросам фактических границ, наложения, площади запользования и вариантов обеспечения доступа. Вопросы эксперту следует формулировать заранее.
5. **Бремя доказывания.** Истец доказывает право собственности, факт препятствий и их создание ответчиком (ст. 56 ГПК РФ; ст. 65 АПК РФ).
6. **Титул.** Если участок приобретён на торгах в банкротстве, следует проверить: зарегистрировано ли право (указано, что да), не оспариваются ли торги (ст. 61.1 Федерального закона № 127-ФЗ; ст. 449 ГК РФ) и завершена ли процедура банкротства. Устойчивость титула напрямую влияет на выбор стратегии: до истечения срока на оспаривание торгов крупные вложения в спор рискованны, хотя сам негаторный иск это не блокирует.

9. Раздел 7. Самозащита: почему забор нельзя просто снести самому

Самозащита допускается, но должна быть соразмерна нарушению и не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения (ст. 14 ГК РФ). Самовольный демонтаж или повреждение чужого ограждения создаёт риск деликтной ответственности по ст. 1064 ГК РФ, а также риск привлечения к административной ответственности за самоуправство (ст. 19.1 КоАП РФ — самоуправство, то есть самовольное осуществление своего действительного

или предполагаемого права, причинившее существенный вред). Практический вывод: действия по устранению препятствий производить через судебное решение и принудительное исполнение, а не самостоятельно — иначе ответчик может превратиться из должника в истца.

10. Раздел 8. Принудительное исполнение как «бесплатный аналог пени»

Если суд обяжет ответчика совершить действия (перенести забор, обеспечить доступ), неисполнение влечёт: - исполнительский сбор и установление нового срока — при неисполнении без уважительных причин требований неимущественного характера (ст. 105, 112 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»); - административную ответственность за неисполнение требований неимущественного характера, содержащихся в исполнительном документе (ст. 17.15 КоАП РФ).

Это взыскания в пользу бюджета, а не истца, но они создают реальное давление на должника и часто оказываются действеннее, чем спорные денежные требования. Заметим: уголовная ответственность за злостное неисполнение судебного акта (ст. 315 УК РФ) к обычному гражданину-должнику, как правило, неприменима — субъект этого состава специальный.

11. Раздел 9. Вспомогательные (административные) механизмы

- **Федеральный государственный земельный надзор** и муниципальный земельный контроль (ст. 71, 72 ЗК РФ; организация федерального надзора — Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1081). Обращение в Росреестр/муниципальный контроль по факту самовольного занятия части участка (ст. 7.1 КоАП РФ — самовольное занятие земельного участка) даёт официальный документ, фиксирующий нарушение, который затем используется как доказательство в гражданском деле. Административный штраф не заменяет иск, но помогает доказать факт.
- **Требования к ограждениям.** Если участки расположены в границах территории садоводческого или дачного объединения, к ограждениям применяются строительные правила (СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»), предусматривающие, как правило, сетчатые ограждения высотой 1,5 м и возможность иных параметров только по

решению общего собрания. Двухметровый глухой забор может являться самостоятельным нарушением — как аргумент, но не как основной предмет иска.

- **Обращение в органы местного самоуправления** — если доступ к участку должен обеспечиваться через земли общего пользования (в том числе путём установления публичного сервитута, ст. 23 ЗК РФ). Это особенно актуально, если альтернативный проезд существует, но не благоустроен: тогда требование о сервитуте через участок ответчика заведомо проигрышно.

12. Раздел 10. Особый фактор: ответчик — бывший собственник в банкротстве

Это обстоятельство, вытекающее из способа приобретения участка, существенно влияет на денежную часть требований.

- **Если процедура банкротства ответчика не завершена:** денежные требования к нему (неосновательное обогащение, убытки, проценты) подлежат предъявлению в рамках дела о банкротстве — в порядке ст. 100, 142, 213.27 Федерального закона № 127-ФЗ, а иск, предъявленный вне дела о банкротстве, подлежит оставлению без рассмотрения (п. 27 постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35; абз. 2 ст. 222 ГПК РФ; п. 4 ч. 1 ст. 148 АПК РФ). Требование неимущественного характера (устранить препятствия) при этом может рассматриваться судом общей юрисдикции.
- **Если процедура завершена:** гражданин освобождается от дальнейшего исполнения требований кредиторов (п. 3 ст. 213.28 Федерального закона № 127-ФЗ), с исключениями, установленными п. 4–6 той же статьи. Это означает, что даже выигранный иск о взыскании денежных сумм может оказаться неисполнимым, тогда как негативное требование сохраняет смысл: оно направлено на устранение физического препятствия, а не на взыскание долга.

Практический вывод: основная ставка — на неимущественные требования (устранить препятствия, обеспечить доступ) плюс астрент; денежные требования (неосновательное обогащение, убытки) заявлять имеет смысл, но с осознанием банкротного риска и с обязательной проверкой статуса процедуры по картотеке арбитражных дел.

13. Практические выводы по каждой версии

Версия 1. Неустойка (пени) от кадастровой стоимости за каждый день. Правовое основание отсутствует: ни законом, ни договором такая санкция не установлена (п. 1 ст. 330, ст. 331, п. 1 ст. 332 ГК РФ). Кадастровая стоимость — фискальная категория (ст. 390 НК РФ, Федеральный закон № 237-ФЗ), не база ответственности между частными лицами. **Вывод: не заявлять.**

Версия 2. Судебная неустойка (астрент) на случай неисполнения решения (ст. 308.3 ГК РФ; п. 28-32 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7). Законный механизм «денег за каждый день». Возможен спор о применимости к вещным (негаторным) требованиям: часть судов присуждает астрент по неденежным требованиям об устранении препятствий, часть — отказывает, указывая на исполнительное производство как на надлежащий механизм (ст. 105, 112 Закона № 229-ФЗ; ст. 17.15 КоАП РФ). **Вывод: заявлять отдельным пунктом просительной части — риск отказа в нём не влияет на основное требование.**

Версия 3. Негаторный иск по ст. 304 ГК РФ как единственное требование. Работает, исковая давность не применяется (ст. 208 ГК РФ; п. 45 постановления Пленума ВС РФ № 10/ВАС РФ № 22 от 29.04.2010), но решение должно содержать исполнимые действия. **Вывод: необходимо, но недостаточно — требование нужно конкретизировать (перенести/демонтировать часть ограждения, обеспечить проход шириной __ м).**

Версия 4. Виндикация части участка (ст. 301 ГК РФ) + установление границ (ст. 61 Закона № 218-ФЗ). Применимо, если забор стоит внутри границ участка истца. Отличие от версии 3 принципиально: действует исковая давность (ст. 196, 200 ГК РФ), но и объём защиты шире. Спор о квалификации разрешается соединением требований. **Вывод: применять при модели А, обязательно с заключением кадастрового инженера и, при необходимости, землеустроительной экспертизой.**

Версия 5. Сервитут (ст. 274-276 ГК РФ; Обзор Президиума ВС РФ от 26.04.2017). Единственный путь, если доступ возможен лишь через участок ответчика; условие — невозможность иного обеспечения потребности; собственник обременённого участка вправе на соразмерную плату (п. 5 ст. 274 ГК РФ). Учитывать приостановление кадастрового учёта при отсутствии доступа (п. 26 ст. 26 Закона № 218-ФЗ). **Вывод: приоритетный вариант при модели Б; при наличии альтернативного проезда — не заявлять, а добиваться восстановления доступа через земли общего пользования.**

Версия 6. Неосновательное обогащение как «плата за каждый день» (ст. 1102, п. 2 ст. 1105, п. 2 ст. 1107 ГК РФ) + проценты по ст. 395

ГК РФ. Позволяет получить денежную компенсацию за период запользования, если ответчик фактически пользуется частью участка истца, по цене, существовавшей в месте пользования. Проценты по ст. 395 ГК РФ начисляются на эту сумму и на убытки с момента присуждения (п. 41 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7). **Вывод: заявлять при модели А; при простом перекрытии доступа — не заявлять (нет сбережения).**

Версия 7. Убытки (ст. 15, 393, 1064 ГК РФ; п. 12 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25; п. 5 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7). Возможны, но требуют документального подтверждения размера и причинной связи; при отказе — пропорциональное распределение издержек (ст. 98 ГПК РФ). **Вывод: заявлять только при наличии документов (аренда замещающего участка, оценка упущенной выгоды).**

Версия 8. Компенсация морального вреда (ст. 151, 1099 ГК РФ; постановление Пленума ВС РФ от 15.11.2022 № 33). В имущественном споре между гражданами по общему правилу не взыскивается. **Вывод: не заявлять.**

Версия 9. Судебные издержки и госпошлина (ст. 88, 94, 98, 100 ГПК РФ; ст. 106, 110 АПК РФ; постановление Пленума ВС РФ от 21.01.2016 № 1; ст. 333.19, 333.21 НК РФ). Возмещаются пропорционально удовлетворённым требованиям; расходы на эксперта, кадастрового инженера, представителя и почтовые расходы — взыскиваются при документальном подтверждении и разумности. Госпошлина — отдельно по неимущественным и имущественным требованиям (в редакции, действующей с 09.09.2024).

Версия 10. Самозащита и административный путь. Самовольный снос забора — риск ответственности по ст. 1064 ГК РФ и ст. 19.1 КоАП РФ (пределы самозащиты — ст. 14 ГК РФ). Обращения в Росреестр/муниципальный земельный контроль (ст. 71, 72 ЗК РФ; ст. 7.1 КоАП РФ) полезны как средство фиксации нарушения.

Версия 11. Банкротный статус ответчика (ст. 213.28, 100, 142, 213.27 Закона № 127-ФЗ; п. 27 постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35). Денежные требования могут быть неисполнимыми или подлежащими рассмотрению в деле о банкротстве; неимущественные требования сохраняют силу.

Итоговая рекомендуемая конструкция иска (сводно)

1. Обязать ответчика перенести (демонтировать) ограждение и/или обеспечить свободный проход (проезд) к участку истца — ст. 304 ГК РФ, при

-
- запользовании дополнительно ст. 301 ГК РФ; при споре о границах — установить местоположение смежной границы (ст. 61 Закона № 218-ФЗ, ст. 39, 40 Закона № 221-ФЗ).
 - 2. Взыскать неосновательное обогащение за период запользования частью участка (п. 2 ст. 1105, ст. 1102 ГК РФ) с процентами по ст. 395 ГК РФ (п. 2 ст. 1107 ГК РФ) — при модели А.
 - 3. Взыскать убытки (ст. 15, 1064 ГК РФ) — при наличии подтверждающих документов.
 - 4. На случай неисполнения решения взыскать судебную неустойку (ст. 308.3 ГК РФ).
 - 5. Взыскать судебные расходы (ст. 94, 98, 100 ГПК РФ), с приложением подтверждающих документов и расчёта госпошлины (ст. 333.19 НК РФ).
 - 6. **Не заявлять:** неустойку от кадастровой стоимости, проценты по ст. 395 ГК РФ «за невозможность пользования», компенсацию морального вреда.
-

14. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные правовые акты

- 1. Гражданский кодекс РФ (часть первая): ст. 12, 14, 15, 196, 200, 208, 274–276, 301, 304, 305, 307, 308.3, 330, 331, 332, 333, 393, 395, 449, 1064, 1099, 1102, 1105, 1107.
 - 2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая): ст. 460, 461 (в части вопросов ответственности продавца — применительно к оценке рисков по сделке).
 - 3. Земельный кодекс РФ: ст. 23, 39.7, 71, 72.
 - 4. Налоговый кодекс РФ (часть вторая): ст. 388–390; ст. 333.19, 333.21.
 - 5. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 30, 55, 56, 58, 64–66, 77, 79, 88, 94, 96, 98, 100, 131, 151, 196, 222.
 - 6. Арбитражный процессуальный кодекс РФ: ст. 4, 65, 106, 110, 130, 148, 168.
 - 7. Кодекс РФ об административных правонарушениях: ст. 7.1, 17.15, 19.1.
 - 8. Уголовный кодекс РФ: ст. 315.
 - 9. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 22, 26 (в том числе п. 25–29 ч. 1 — основания приостановления кадастрового учёта, включая нарушение порядка согласования границ и необеспечение доступа), 61 (в том числе ч. 7¹ — исправление реестровой ошибки).
 - 10. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»: ст. 22, 39, 40 (порядок согласования местоположения границ, возражения, разрешение спора в суде).
-

11. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 61.1, 100, 110, 142, 213.27, 213.28.
12. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: ст. 105, 112.
13. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».
14. Федеральный закон от 08.08.2024 № 259-ФЗ (изменения в размеры государственной пошлины, действующие с 09.09.2024).
15. Основы законодательства РФ о нотариате: ст. 102, 103 (обеспечение доказательств).
16. Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1081 (организация федерального государственного земельного контроля (надзора)).
17. СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения».

Судебная практика и разъяснения

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»: п. 45 (негаторный иск и неприменение исковой давности), п. 52 (исправление реестровой (кадастровой) ошибки).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: п. 12 (бремя доказывания убытков).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»: п. 5 (доказывание убытков), п. 28–32 (судебная неустойка), п. 41 (проценты по ст. 395 ГК РФ независимо от основания обязательства).
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела».
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 15.11.2022 № 33 «О практике применения судами норм о компенсации морального вреда»: п. 2, 3.
6. Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»: п. 27.

-
7. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017).
 8. Обзор судебной практики по делам об установлении местоположения границ земельных участков (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022).
-

Резюме одной фразой: неустойку (пени) от кадастровой стоимости взыскать нельзя, но эквивалентный практический результат достигается комбинацией негаторного требования (ст. 304 ГК РФ), при необходимости — виндикации части участка (ст. 301 ГК РФ) или сервитута (ст. 274 ГК РФ), неосновательного обогащения с процентами (ст. 1102, 1105, 1107, 395 ГК РФ), убытков (ст. 15, 1064 ГК РФ) и судебной неустойки на случай неисполнения решения (ст. 308.3 ГК РФ), с распределением судебных издержек по ст. 94, 98, 100 ГПК РФ.