

ВЕСТНИК ФЕМИДЫ

№ 13 (199) АПРЕЛЬ 2026

Тема номера:

СПОРЫ МЕЖДУ СОСЕДЯМИ

- ОБЗОР СУДЕБНОЙ
И ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ
- РАЗЪЯСНЕНИЯ
ВЕРХОВНОГО СУДА РФ
- ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ



СОДЕРЖАНИЕ

ОБЗОР СУДЕБНОЙ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

- 3 *Обзор изменений в российском законодательстве*
- 8 *Новости судебной системы*
- 13 *Судебная практика регионов*

РАЗЪЯСНЕНИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ

- 19 *ВС объяснил нюансы разрешения споров об оплате взносов в СНТ*
- 23 *ВС разъяснил критерии добросовестности при приобретении движимого имущества, находящегося в залоге*
- 27 *Разрешая вопрос о недействительности сделки, совершенной под влиянием заблуждения, суд должен точно установить факт обмана*

ТЕМА НОМЕРА

- 32 *Судебные споры в многоквартирном доме: практика и законодательные события*
- 37 *Споры между владельцами частных участков*

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

- 42 *Законодательное регулирование права на инсоляцию — опыт Сербии*
- 48 *«Нелепый» спор: семилетняя тяжба соседей вокруг клочка земли в пригороде Лондона привела суд в недоумение*

ОБЗОР СУДЕБНОЙ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ



Обзор изменений в российском законодательстве

- Указ Президента Российской Федерации от 10.04.2026 № 239 «О Чрезвычайном и Полномочном После Российской Федерации в Непале».
- Федеральный конституционный закон от 09.04.2026 № 1-ФКЗ «О внесении изменений в статьи 19-1 и 20 Федерального конституционного закона «О судебной системе Российской Федерации» и Федеральный конституционный закон «О судах общей юрисдикции в Российской Федерации».

- **Федеральный закон** от 09.04.2026 № 99-ФЗ «О внесении изменения в статью 23.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях».
- **Федеральный закон** от 09.04.2026 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».
- **Федеральный закон** от 09.04.2026 № 97-ФЗ «О внесении изменений в статью 45 Федерального закона «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)».
- **Федеральный закон** от 09.04.2026 № 96-ФЗ «О внесении изменения в статью 166-1 Бюджетного кодекса Российской Федерации».
- **Федеральный закон** от 09.04.2026 № 95-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обязательном страховании гражданской ответственности перевозчика за причинение вреда жизни, здоровью, имуществу пассажиров и о порядке возмещения такого вреда, причиненного при перевозках пассажиров метрополитеном».
- **Федеральный закон** от 09.04.2026 № 94-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».
- **Федеральный закон** от 09.04.2026 № 93-ФЗ «О внесении изменений в статью 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».
- **Федеральный закон** от 09.04.2026 № 92-ФЗ «О внесении изменения в статью 3 Федерального закона «О некоммерческих организациях».

- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 91-ФЗ «О внесении изменения в статью 70 Трудового кодекса Российской Федерации».**
- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 90-ФЗ «О внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации».**
- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 89-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О безопасном обращении с пестицидами и агрохимикатами».**
- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 88-ФЗ «О внесении изменения в Федеральный закон «О дополнительных гарантиях социальной защиты судей и работников аппаратов судов Российской Федерации».**
- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 87-ФЗ «О внесении изменений в статью 15 Закона Российской Федерации «О статусе судей в Российской Федерации» и Федеральный закон «О гарантиях социальной защиты отдельных категорий граждан».**
- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 86-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».**
- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 85-ФЗ «Об организации контрольно-надзорной деятельности в отношении органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти».**
- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 84-ФЗ «О гарантиях социальной защиты отдельных категорий судей судов Херсонской области».**

- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 83-ФЗ «О гарантиях социальной защиты отдельных категорий судей судов Запорожской области».**
- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 82-ФЗ «О гарантиях социальной защиты отдельных категорий судей судов Луганской Народной Республики».**
- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 81-ФЗ «О гарантиях социальной защиты отдельных категорий судей судов Донецкой Народной Республики».**
- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 80-ФЗ «О внесении изменений в статью 30.13 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях».**
- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 79-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации и Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации».**
- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 78-ФЗ «О внесении изменений в Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации».**
- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях».**
- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 76-ФЗ «О внесении изменений в статью 274-1 Уголовного кодекса Российской Федерации».**
- **Федеральный закон от 09.04.2026 № 100-ФЗ «О внесении изменений в статьи 243-4 и 354-1 Уголовного кодекса Российской Федерации».**

- **Указ** Президента Российской Федерации от 09.04.2026 № 237 «О назначении судей федеральных судов и о представителях Президента Российской Федерации в квалификационных коллегиях судей субъектов Российской Федерации».
- **Распоряжение** Президента Российской Федерации от 09.04.2026 № 113-рп «О поощрении».
- **Указ** Президента Российской Федерации от 08.04.2026 № 231 «О награждении государственными наградами Российской Федерации».



Новости судебной системы

■ **Расширение социальных гарантий для судей: законодательные инициативы Верховного Суда РФ претворены в жизнь**

Президентом подписан Федеральный закон от 9 апреля 2026 г. № 87-ФЗ «О внесении изменений в статью 15 Закона Российской Федерации «О статусе судей в Российской Федерации» и Федеральный закон «О гарантиях социальной защиты отдельных категорий граждан».

Новое правовое регулирование позволяет судье вышестоящего суда, который приобрел право на ежемесячное пожизненное содержание в полном размере, при назначении судьей нижестоящего суда и последующем уходе в отставку с соответствующей должности по своему выбору получить выходное пособие из расчета ежемесячного денежного вознаграждения.

дения по должности судьи вышестоящего суда за время работы в суде до ухода с этой должности, а за остальное время – по занимаемой должности в нижестоящем суде или из ежемесячного денежного вознаграждения по должности, занимаемой в нижестоящем суде.

Судья вышестоящего суда при наличии права на получение ежемесячного пожизненного содержания в полном размере в случае его назначения судьей нижестоящего суда и последующего ухода в отставку с соответствующей должности получит выплату ежемесячного пожизненного содержания по должности с более высоким уровнем ежемесячного денежного вознаграждения, которую он занимал ранее или занимает на момент ухода в отставку. Аналогичный порядок предусматривается для судьи, повторно назначенного на данную должность.

При определении размера ежемесячного пожизненного содержания размер ежемесячного денежного вознаграждения по ранее замещаемой должности определяется с учетом его индексации по аналогичной должности на день ухода в отставку.

Напомним, что законодательная инициатива принадлежала Верховному Суду РФ и была призвана сохранить в судебной системе наиболее подготовленных и квалифицированных судей, а также обеспечить соответствующие социальные гарантии тем судьям, которые уже приобрели право на получение выходного пособия и ежемесячного пожизненного содержания, но при этом продолжают свою работу.

■ Новоселье у Верховного Суда Республики Бурятия

В Улан-Удэ состоялась торжественная церемония открытия нового здания Верховного суда Республики Бурятия. Это событие имеет не только

локальное значение для совершенствования судебной системы региона, но и оказывает комплексное влияние на социально-правовую инфраструктуру Бурятии в целом.

Церемония прошла 10 апреля 2026 года при участии Главы Республики Бурятия – Председателя Правительства Республики Бурятия А.С. Цыденова, Главного федерального инспектора по Республике Бурятия С.В. Вавилова, Председателя Народного Хурала Республики Бурятия В.А. Павлова, сенатора Российской Федерации, председателя Верховного Суда Республики Бурятия в почетной отставке А.А. Кирилловой, руководителей государственных и правоохранительных органов республики, председателей районных судов, судей Верховного суда Республики Бурятия в почетной отставке, представителей строительной компании и других почетных гостей.

Новое здание в шесть этажей и общей площадью почти 10 тыс. кв. м рассчитано на 45 судебных составов. Оно отвечает всем современным требованиям к комфорту как сотрудников суда, так и его посетителей.

В здании предусмотрены 15 залов судебных заседаний, два из которых предназначены для рассмотрения дел с участием коллегии присяжных заседателей, более 100 кабинетов для судей и работников аппарата, конференц-зал вместимостью 150 посадочных мест, залы для совещаний и президиума.

Имеются также комфортные зоны ожидания, помещения для размещения участников судебных заседаний. Предусмотрены помещения для конвойной службы и судебных приставов. Есть и медицинский кабинет.

Позаботились при обустройстве суда и о технической начинке: все залы судебных заседаний оснащены современными системами видео-конференц-связи, аудиопротоколирования и конгресс-системами.

Много внимания при строительстве и обустройстве здания было уделено вопросам безопасности. Так, новое здание оснащено передовыми системами безопасности и спроектировано с учетом стандартов доступности для маломобильных групп граждан.

Строительство состоялось в рамках Федеральной Целевой Программы «Развитие судебной системы России на 2013-2024 годы», комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство» и стало важным шагом для обеспечения эффективного и современного отправления правосудия в Республике.

Семинар-совещание в Калмыкии

В Калмыкии 10 апреля 2026 года провели зональное семинар-совещание с районными судами и судебными участками.

Мероприятие состоялось в формате видео-конференц-связи. В нем приняли участие Председатель Верховного Суда РК Артур Сангаджиев, заместитель Председателя ВС РК Алексей Даваев, начальник Управления Судебного департамента в РК Джангар Самтынов, руководитель Службы по вопросам мировой юстиции РК Бадма Натыров. Слушателями были судьи судов и судебных участков Малодербетовского, Сарпинского Городовиковского, Яшалтинского, Лаганского, Черноземельского, Юстинского и Яшкульского районов.

На семинаре были проанализированы ошибки, которые допустили суды республики при рассмотрении гражданских, уголовных, административных дел, а также дел об административных правонарушениях в I квартале 2026 года.

Для слушателей также был проведен обзор основных изменений законодательства, а также рассмотрены новые правовые позиции Верховного Суда РФ и Конституционного Суда РФ в сфере гражданского, уголовного и административного судопроизводства.

Участники также обратились к вопросам организационного и ресурсного обеспечения деятельности судов и мировых судей республики.



Здание Смоленского областного суда.

Судебная практика регионов

■ «Записался» отцом – будь им

Смоленский областной суд засилил решение районного суда, которым истцу было отказано в удовлетворении требований об исключении из актовой записи о рождении сведений о нем, как об отце ребенка.

Мужчина обратился в суд с иском, в котором просил исключить из актовой записи о рождении ребенка, 2013 года рождения, сведений о нем как об отце. Свои требования он обосновывал тем, что биологическим отцом мальчика он не являлся, а семейные отношения между ним и ответчиком (матерью мальчика) до рождения ребенка и вступления в брак отсутствовали.

Ответчик подала встречный иск, в котором просила взыскать с истца алименты на содержание сына.

В конце 2025 года Заднепровский районный суд г. Смоленска, рассмотрев это дело, вынес решение об отказе в удовлетворении первоначального иска. Встречный иск ответчика о взыскании алиментов был удовлетворен: в пользу матери несовершеннолетнего ребенка были взысканы алименты на его содержание до совершеннолетия в размере 1/6 части заработка и (или) иного дохода ежемесячно.

Однако спор не был этим окончен. Истец подал апелляционную жалобу, в которой утверждал, что он добросовестно заблуждался относительно отцовства в отношении ребенка. Но и Судебная коллегия по гражданским делам Смоленского областного суда встала на защиту интересов ребенка, оставив решение районного суда без изменения.

Судебные инстанции пришли к одному выводу – истец в момент совершения записи об отце ребенка в органах ЗАГС знал, что он фактически не является его отцом, но все же добровольно оформил отцовство. В материалы дела не было представлено никаких подтверждений тому, что имелись нарушения его волеизъявления на добровольное установление отцовства.

Так как истец являлся отцом ребенка согласно свидетельству о рождении последнего, на него возлагалась обязанность по его содержанию. Вместе с тем было установлено, что мужчина в расходах на ребенка не участвовал, средств на содержание сына не предоставлял, что и повлекло за собой удовлетворение встречного иска о взыскании с него алиментов.

В Вологодской области ребенка спасли от родителей-сектантов

Кичменгско-Городецкий районный суд рассмотрел дело об ограничении в родительских правах матери и отчима ребенка, живущих в религиозной общине.

В суд обратилась старшая сестра 10-летней девочки. Она утверждала, что ее мать и отчим вступили в секту, именуемую «Царская империя». Себя они называют «Инокиня Флавия» и «отец Григорий». Имея регистрацию в Кичменгском Городке (Вологодская область), фактически семейная пара вместе с десятилетней дочерью (сестрой истца) переехали на территорию общины в Ульяновскую область.

Истец заявляла, что ребенок не получает медицинской помощи, не посещает школу и ограничена в общении со своими сверстниками, живет за высоким забором, куда нет входа посторонним. Жизнь в общине нарушает режим дня ребенка; из-за постоянных «постов» питается девочка скудно, «с общего котла» с другими представителями общины, без учета потребностей детского организма. Ребенок не имеет собственной одежды, носит чужие, неподходящие ей по возрасту и размеру вещи.

Ребенка активно вовлекают в деятельность религиозной организации путем участия в призывах против Русской православной церкви. По словам истца, сестра явно перестала развиваться по возрасту, хотя ранее была разносторонним ребёнком с увлечениями.

Женщина вместе с представителями СМИ посещала общину и пыталась поговорить с матерью, однако та заявляла, что «спасает себя и дочь от скорого конца света и динозавров».

Ответчики в судебное заседание не явились. Несмотря на неоднократные уведомления, они не обеспечили явку девочки для выслушивания судом её мнения.

Достоверно узнать условия жизни ребенка на территории общины не удалось, так как сотрудники субъектов системы профилактики Ульяновской области, выехавшие их оценить, не были допущены на территорию общины.

Исследовав все представленные доказательства, включая фото- и видеоматериалы (в том числе, снятые представителями СМИ во время посещения общины истцом), суд счел доводы истицы обоснованными. Семейная пара была ограничена в родительских правах, а девочка была передана органу опеки и попечительства для решения вопроса о форме ее дальнейшего устройства. С ответчиков также взысканы алименты на содержание дочери.

Решение суда уже вступило в законную силу, ответчики не пожелали его обжаловать.

В отношении ответчиков возбуждены исполнительные производства, включая передачу ребёнка органу опеки и попечительства.

В Волгоградской области суд защитил права женщины, уволенной по собственному желанию под давлением

Алексеевский районный суд Волгоградской области восстановил на работе женщину, ранее уволенную руководством образовательного учреждения якобы по желанию самого работника.

Женщина подала иск к работодателю о признании приказа о ее увольнении незаконным и о восстановлении на работе.

В обосновании иска она указывала, что работала в должности помощника воспитателя. В январе 2026 года ей пришлось отсутствовать на работе по причине необходимости оказания экстренной стоматологической помощи своему несовершеннолетнему ребёнку. Истец написала заявление директору школы с просьбой разрешить ей отсутствовать на рабочем месте в связи с семейными обстоятельствами. Однако директор

школы настаивала, чтобы истец писала заявление на увольнение, иначе грозились уволить женщину «по статье» за прогул.

Истец вынужденно написала заявление на увольнение по собственному желанию, хотя, конечно, такого желания у нее не было – в тот момент она одна воспитывала двух несовершеннолетних детей, а её супруг участвовал в СВО.

В подтверждении своих слов о том, что ее отсутствие на рабочем месте было обусловлено походом с несовершеннолетним ребенком к врачу, истец предоставила суду справку от хирурга-стоматолога.

Суд напомнил, что согласно Определению Верховного Суда РФ от 01.07.2019 № 5-КГ19-81, отсутствие работника на рабочем месте в связи с болезнью ребенка не может рассматриваться как прогул, так как право на охрану здоровья ребенка и приоритет интересов детей закреплены в Конституции РФ и Семейном кодексе РФ. Учитывая, что факт оказания медицинской помощи ребенку истца подтверждался доказательствами, причина отсутствия истца на рабочем месте была признана уважительной.

Помимо этого, суд также обратил внимание на то, что сама процедура увольнения была проведена с нарушениями, так как подача заявления об увольнении являлась не добровольным волеизъявлением работника. Представитель ответчика не смог доказать суду, что работодатель разъяснил истцу последствия увольнения в день подачи заявления без двухнедельной отработки, а также ее право отозвать заявление об увольнении по собственному желанию. Причина увольнения работодателем у истца не была выяснена.

Принимая во внимание все эти факты, суд признал незаконным приказ о прекращении трудовых отношений с истцом и восстановил ее на работе. С ответчика в пользу истца был взыскан средний заработок за время вынужденного прогула.

Решение еще может быть обжаловано в апелляционном порядке.

РАЗЪЯСНЕНИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ



ВС объяснил нюансы разрешения споров об оплате взносов в СНТ

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ рассмотрела жалобу по делу о взыскании с бывшей собственницы земельного участка неосновательного обогащения в виде игнорирования оплаты взносов в садоводческое некоммерческое товарищество.

По данным истца, с 2016 года по 2024 годы оплата расходов на содержание общего имущества и нужды товарищества ответчицей не производились, в связи с чем СНТ потребовало взыскать и долг, и пени.

Три судебные инстанции исковые требования поддержали.

Суд первой инстанции счел, что ответчица не является членом СНТ, но относится к категории граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, и, как собственник земельного участка, расположенного на территории СНТ, не может быть освобождена от внесения платы за содержание имущества общего пользования, установленной в соответствии с решениями общего собрания членов товарищества.

Соглашаясь с этими выводами, суд апелляционной инстанции отметил, что расходы, понесенные некоммерческим объединением на содержание инфраструктуры и другого общего имущества при отсутствии договора с гражданином, ведущим садоводство в индивидуальном порядке и пользующимся указанным имуществом, являются неосновательным обогащением этого гражданина.

Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции не установила нарушения либо неправильного применения судами норм материального права или норм процессуального права.

Позиция ВС

Согласно материалам дела, ответчица не являлась членом СНТ, а согласно выписке из Единого государственного реестра собственниками земельного участка с 20 февраля 2023 года являются другие граждане, констатирует высшая инстанция.

Она напоминает, что собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, не являющиеся членами садоводческого некоммерческого товарищества или ого-

роднического некоммерческого товарищества, обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов членов товарищества.

При этом положения Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ устанавливают ответственность членов товарищества за нарушение сроков уплаты взносов в виде начисления пеней и не предполагают возможность применения указанной меры гражданско-правовой ответственности к лицам, ведущим садоводство или огородничество в индивидуальном порядке, указывает ВС.

«Следовательно, ответственность за нарушение сроков уплаты взносов в виде начисления пеней, установленных уставом некоммерческого объединения, может распространяться только на членов товарищества и не может быть применена к собственнику земельного участка, который не является членом этого некоммерческого объединения», - обращает внимание ВС.

Однако в данном случае судебные инстанции не приняли во внимание, что поскольку ответчица членом СНТ не являлась, к ней не может быть применена ответственность за несвоевременное внесение платы за содержание имущества общего пользования в виде начисления пеней.

Кроме того, из представленного истцом расчета следует, что СНТ просило взыскать с ответчика неосновательное обогащение, в состав которого включена задолженность за период, когда она уже не являлась

собственником спорного земельного участка, в связи с чем не была обязана вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования.

«Отклоняя доводы ответчика о несогласии с суммой неосновательного обогащения, судебные инстанции сослались на расчет истца. При этом какие-либо мотивы, по которым суды первой и апелляционной инстанций признали этот расчет правильным, в судебных актах не приведены, расчет неосновательного обогащения, который позволил бы установить, каким образом был определен его размер и что входит в состав заявленной суммы, судами первой и апелляционной инстанций не произведен», - отмечает ВС.

В связи с чем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ определила дело¹ направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

¹ №41-КГ25-3-К4.



ВС разъяснил критерии добросовестности при приобретении движимого имущества, находящегося в залоге

Добросовестным приобретателем движимого имущества, находящегося в залоге, может считаться лицо, установившее содержание реестра уведомлений о залоге такого имущества, отмечает Верховный суд (ВС) РФ.

Суть дела

Банк «ФК Открытие» предъявил в суд иск к ООО «Мытищинский приборостроительный завод» об обращении взыскания на два автомобиля марки Камаз, находящихся у кредитной организации в залоге в обеспечение обязательств компании «Кама-Грузовик» по оплате приобретенных в рассрочку шасси.

Истец пояснил, что между ним и компанией был заключен договор залога, предметом которого являлись готовые к эксплуатации автомобили, которые должны были быть доработаны из приобретенных компанией шасси. Впоследствии компания продала заводу два шасси, а банк зарегистрировал обременение. Новый владелец доработал шасси, в результате чего возникли подлежащие эксплуатации транспортные средства. Поскольку компания обеспеченное залогом обязательство по оплате приобретенных шасси не исполнила, банк предъявил к ней иск.

В свою очередь завод подал встречное исковое заявление о признании его добросовестным приобретателем и признании залогового обременения прекратившимся.

Суды трех инстанций удовлетворили иски банка, отклонив встречный иск завода. Суды исходили из того, что сведения о залоговом обременении были надлежащим образом отражены в реестре уведомлений о залоге движимого имущества, откуда общество могло узнать об обременении.

Не согласившись с вынесенными судебными актами, ответчик обратился с кассационной жалобой в Верховный Суд.

Позиция ВС

Залог движимого имущества может быть учтен путем регистрации уведомлений о залоге, поступивших от залогодателя, залогодержателя или от другого лица в реестре уведомлений о залоге такого имущества. Залогодержатель в отношениях с третьими лицами вправе ссылаться на принадлежащее ему право залога только с момента совершения записи об учете залога, указывает ВС.

В то же время он отмечает, что залог прекращается, если заложенное имущество возмездно приобретено лицом, которое не знало и не должно было знать, что это имущество является предметом залога (подпункт 2 пункта 1 статьи 352 ГК РФ).

«Добросовестным приобретателем заложенного имущества может быть признано лицо, действовавшее осмотрительно и принявшее все разумные и достаточные меры для установления факта наличия или отсутствия обременений приобретаемого имущества. При этом юридическое значение имеет поведение приобретателя имущества, а не правообладателя, заинтересованного в защите своего права», — уточняет ВС.

По общему правилу достаточными следует считать такие действия осмотрительного приобретателя, которые, с учетом объективных возможностей правообладателя по приданию его праву публичности, были бы исчерпывающими для целей получения сведений о таком праве, поясняет высшая инстанция.

Верховный Суд обращает внимание, что применительно к обороту движимого имущества, залоговое право на которое может быть зарегистрировано в добровольном порядке, достаточными действиями приобретателя необходимо признать установление содержания реестра уведомлений о залоге движимого имущества.

При этом приобретатель вправе исходить из того, что заинтересованным в защите своего права залогодержателем сведения о залоге вносятся своевременно и в соответствии с установленным порядком регистрации уведомлений, а при необходимости также актуализируются, отмечает ВС.

В данном случае из установленных судами фактических обстоятельств следовало, что с точки зрения конечного приобретателя спорного имуще-

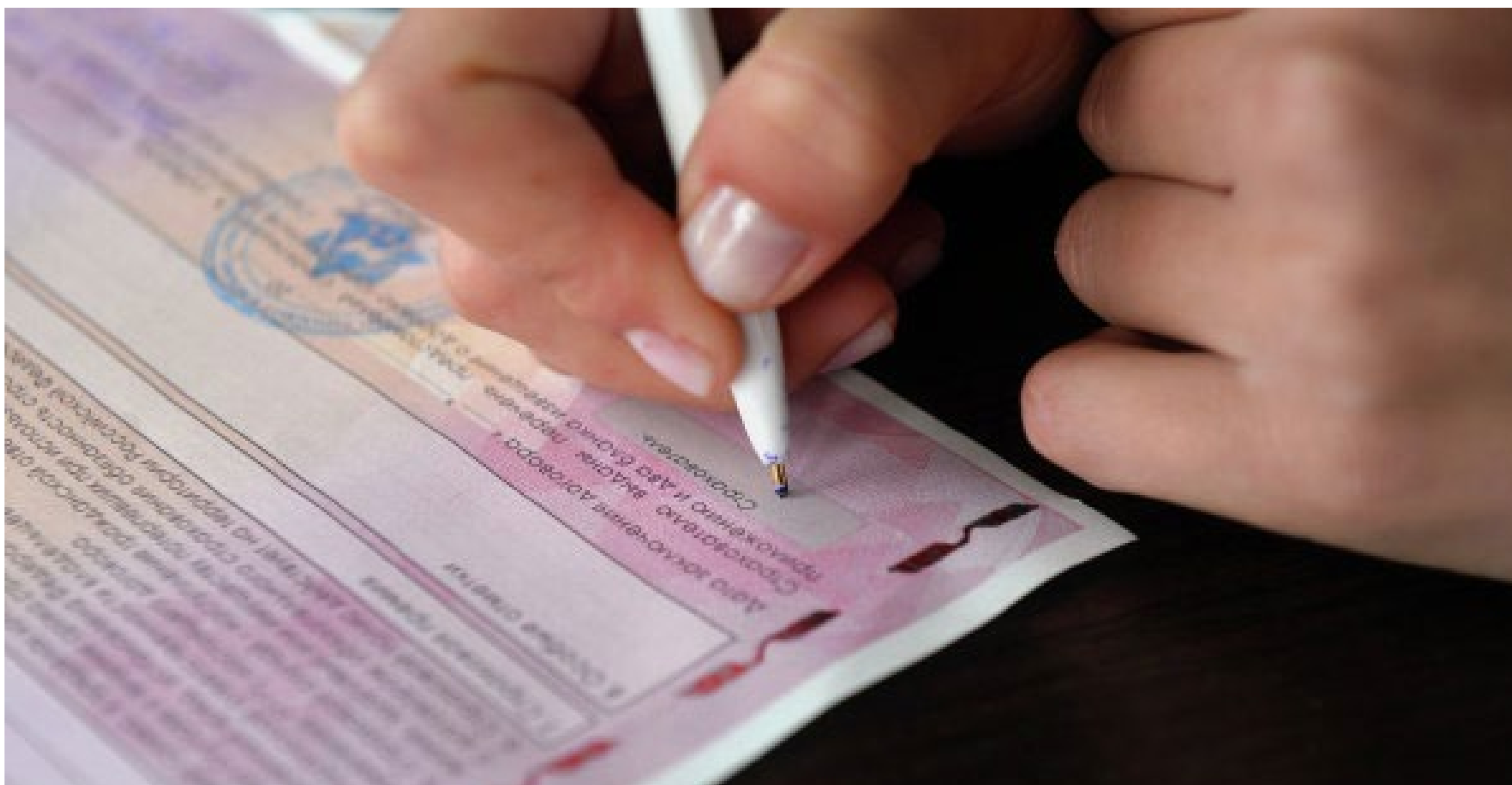
ства обращение к реестру уведомлений о залоге движимого имущества на сайте Федеральной нотариальной палаты путем введения имеющихся данных об имуществе в соответствующие графы поиска не позволяло установить наличие залогового обременения.

«При этом залогодержателем не только не была надлежащим образом осуществлена регистрация (поскольку при регистрации залога не были указаны сведения о номере шасси), но и не производилась актуализация сведений о залоге после доработки транспортных средств. О наличии таких упущений приобретатель, действуя осмотрительно, предполагать не мог», — указывает Верховный Суд.

При таких условиях ответчик объективно не должен был знать о том, что приобретенное им имущество является предметом залога, в связи с чем залоговое обременение прекратилось, резюмирует высшая инстанция.

На основании изложенного ВС отменил² оспариваемые судебные акты и отказал в удовлетворении иска кредитной организации.

² № 304-ЭС25-9600.



Разрешая вопрос о недействительности сделки, совершенной под влиянием заблуждения, суд должен точно установить факт обмана

Разрешая вопрос о недействительности сделки, совершенной истцом под влиянием заблуждения, суд должен установить, в чем заключалось заблуждение и в чем выразался обман со стороны ответчика. Об этом говорится в определении Верховного Суда РФ, которым он отправил на пересмотр дело о неосновательном обогащении участника ДТП при оформлении страхового возмещения.

Сомнительное ДТП

Как следует из материалов дела, 24 июля 2019 года Борис Кабанов обратился в ПАО «Группа Ренессанс Страхование», заявив, что 20 июля его

BMW попал в ДТП по вине водителя другого транспортного средства, и потребовал выплатить ему страховое возмещение. После оценки стоимости восстановительного ремонта ему в рамках ОСАГО было выплачено 315 тысяч рублей.

Впоследствии что-то вызвало у сотрудников страховой компании подозрения, в связи с чем были проведены новые технические исследования, по результатам которых эксперты сказали, что повреждения *BMW* были получены не в данном ДТП, а в другом месте и при иных обстоятельствах.

В итоге страховщик обратился в суд с иском к Кабанову о признании соглашения об урегулировании страхового случая недействительным и взыскании неосновательного обогащения.

Суд пришел к выводу, что истец был введен в заблуждение относительно обстоятельств ДТП и удовлетворил требование страховой компании. Апелляционный суд указал, что при заключении соглашения ответчик умышленно ввел истца в заблуждение и оставил решение первой инстанции без изменений. Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

После чего Кабанов обратился в Верховный Суд РФ с требованием отменить принятые по этому делу судебные акты.

Право на возмещение

Верховный Суд РФ разъяснил, что соглашение об урегулировании страхового случая свидетельствует о достижении страховщиком и потерпевшим договоренности о размере и порядке осуществления страхового возмещения (пункт 19 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 31

«О применении судами законодательства об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств»).

То есть, выплачивая страховое возмещение в денежной форме без проведения независимой технической экспертизы страховщик, являющийся профессиональным участником рынка, принимает на себя соответствующие коммерческие риски, связанные с признанием имеющихся документов достаточными для установления характера и перечня видимых повреждений автомобиля.

Изучив материалы дела, Верховный Суд РФ указал нижестоящим инстанциям на две допущенные ими ошибки.

Так ВС РФ отметил, что удовлетворяя требования страховщика о взыскании неосновательного обогащения, судебные инстанции не учли, что соглашение об урегулировании страхового случая определяет только порядок осуществления и размер страхового возмещения, а следовательно, признание данного соглашения недействительным само по себе не исключает право потерпевшего на страховое возмещение.

Поскольку судебные инстанции не высказали суждение об отсутствии страхового случая, их вывод о взыскании с Кабанова выплаченного ему страхового возмещения как неосновательного обогащения, по мнению Верховного Суда РФ, нельзя признать законным.

Увольнение инспектора

Кроме того, Верховный Суд РФ разъяснил, что сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблужде-

ние было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

ВС РФ обратил внимание на то, что суд первой инстанции сделал вывод о наличии у страховщика заблуждения в отношении обстоятельства, из наличия которого он с очевидностью для другой стороны исходил, совершая сделку. А суд апелляционной инстанции, сославшись на отсутствие в базе учета ДТП сведений о регистрации оспариваемого ДТП, а также на непредставление оригинала определения об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении в отношении виновника ДТП, пришел к выводу о том, что административный материал по факту указанного ДТП сотрудниками ГИБДД в установленном законом порядке не оформлялся.

И здесь Верховный Суд РФ указал, что в качестве юридически значимых обстоятельств по данному делу судам надлежало установить, в чем заключалось заблуждение истца и в чем выражался обман со стороны ответчика, имело ли место намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых Кабанов должен был сообщить страховщику при той степени добросовестности, какая от него требовалась.

«Также, по мнению Верховного Суда, судом апелляционной инстанции не было учтено, что в представленном определении об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении стоят подпись и печать должностного лица, указаны установленные данные водителей и транспортных средств, и что запрошенный судом административный материал по указанному ДТП не был представлен только лишь по причине увольнения инспектора, вынесшего мотивированное решение по данному факту ДТП.

«В связи с этим нельзя признать в достаточной степени мотивированным вывод суда апелляционной инстанции о том, что административный материал по факту указанного ДТП сотрудниками ГИБДД в установленном законом порядке не оформлялся. Суд кассационной инстанции ошибок нижестоящих судов не исправил», - сказано в определении Верховного Суда РФ.

В итоге ВС РФ направил дело³ на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

³ Дело № 9-КГ26-1-К1.

ТЕМА НОМЕРА



Судебные споры в многоквартирном доме: практика и законодательные события

Соседи в доме могут стать как добрыми друзьями, так и источником постоянных проблем. Шум, заливы, нецелевое использование общедомового имущества – самые распространенные причины конфликтов, которые нередко перетекают и в судебные тяжбы. Более того, судебная практика последних нескольких лет также изобилует и делами по спорам, вытекающими из публичных высказываний в домовых чатах.

Залив квартиры

Дела о заливе квартир остаются наиболее массовой категорией споров. Ключевой стандарт 2025 года: при заливе суды тщательно устанавлива-

ют зону ответственности конкретного ответчика — собственника квартиры, управляющей компании или ФКР — в зависимости от принадлежности аварийного имущества. Правила содержания общего имущества (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) служат инструментом разграничения. Без судебной строительно-технической экспертизы суды всё реже решают этот вопрос в пользу истца.

Дело о заливе из-за прорыва полотенцесушителя: разграничение долей соответчиков⁴

В квартире ответчиков (супруги Б.) произошёл прорыв полотенцесушителя, квартира истицы Ф. этажом ниже оказалась затоплена, её имуществу причинён ущерб. Истица настаивала на солидарном взыскании ущерба с обоих ответчиков в равных долях.

МГС в апелляционном определении признал этот довод несостоятельным: порядок распределения ответственности между соответчиками должен определяться с учётом их долей в праве собственности на квартиру, из которой произошёл залив.

Взыскание с каждого из ответчиков «по 1/12 от стоимости ущерба» без учёта режима общей собственности суд признал неверным расчётом. Расходы на оплату услуг представителя, государственную пошлину и проведение оценки удовлетворены в части.

⁴ Апелляционное определение МГС от 22.01.2025 по делу № 33-925/2025 (УИД 77RS0022-02-2023-017012-63).

Дело о заливе при проведении капитального ремонта: ответственность ФКР

В деле, вошедшем в обзор судебной практики МГС 2025 года, суд рассматривал иски о заливах квартир, произошедших в период капитального ремонта МКД. ФКР пытался переложить ответственность на управляющую компанию.

Суд эти доводы отклонил: в силу закона именно ФКР несёт ответственность за ненадлежащую организацию и проведение капитального ремонта, а также за действия привлечённых им подрядчиков, в том числе в пределах гарантийного срока. Ответственность УК в таких случаях исключается.

При этом суд отдельно указал: ФКР не вправе ссылаться на то, что вред причинён конкретным подрядчиком, — законодательная ответственность регионального оператора является самостоятельной.

Цифровые конфликты: домовые чаты в суде

В 2025 году суды закрепили устойчивую практику по делам о защите чести и достоинства в домовых чатах: ключевым инструментом при рассмотрении споров о высказываниях в домовых чатах является судебно-лингвистическая экспертиза, разграничивающая «оценочное суждение» (не влечёт ответственности по ст. 152 ГК РФ) и «утверждение о факте» (влечёт).

Дело о клевете в чате ТСН: 50 000 рублей и публичное опровержение

Жилец МКД в домовом чате (100 участников) обвинил сотрудников товарищества собственников недвижимости в нецелевом расходовании средств на личные нужды, сопроводив обвинения нецензурной лексикой.

Судебная лингвистическая экспертиза выявила «негативную информацию в форме утверждений об истцах с применением отдельных выражений, обладающих признаками нецензурной брани». Ответчик не представил доказательств нецелевого расходования средств ТСН.

Суды трёх инстанций встали на сторону истцов. С ответчика взыскана компенсация морального вреда в размере 50 000 рублей; он обязан опровергнуть сообщения в том же домовом чате.

Дело о «старшей по дому»: разграничение мнения и утверждения о факте

Жительница, выступавшая «старшей по дому», обратилась с иском к участнице домового чата, обвинявшей её в растрате общедомовых средств, некомпетентности, алчности и «натравливании соседей».

Суд первой инстанции отказал в иске, квалифицировав высказывания как реализацию права на выражение личного мнения. Апелляционный суд решение пересмотрел: высказывания были сформулированы как утверждения о конкретных фактах (не как оценочные суждения), адресованы конкретному лицу и содержали ненормативную лексику.

Старшей по дому присуждена компенсация морального вреда в размере 30 000 рублей.

Законодательные инициативы

Еще две масштабные проблемы, с которыми приходится сталкиваться жильцам многоквартирных домов – это шум от соседей и невозможность повлиять на нанимателей жилых помещений, которые не соблюдают нор-

мы проживания в МКД. Упростить их решение могли бы новые законодательные инициативы.

В апреле 2025 года депутаты ЛДПР и «Справедливой России» внесли в Государственную Думу законопроект, предусматривавший обязанность собственника получать письменное согласие владельцев всех смежных квартир перед сдачей жилья в наём — как долгосрочный, так и краткосрочный (посуточный).

Законопроект предполагал также внесение изменений в ст. 7.21 КоАП РФ с установлением административной ответственности за нарушение новой нормы. Однако он не был принят к рассмотрению в первом чтении в октябре 2025 года. Комитет по строительству и ЖКХ указал, что действующее законодательство уже обязывает арендодателей соблюдать права соседей, а предложенный механизм избыточен и технически нереализуем. Правительство РФ опубликовало отрицательный отзыв, сославшись в том числе на угрозу персональным данным собственников смежных помещений.

16 сентября 2025 года Государственная Дума отклонила в первом чтении проект федерального закона «О соблюдении тишины и покоя граждан в Российской Федерации», который устанавливал бы единые для всей страны часы тишины (с 23:00 до 07:00), дневной тихий час (с 13:00 до 15:00) и ограничения по ремонтным работам.

На данный момент единого федерального закона о тишине в России по-прежнему нет: режим тишины регулируется региональными актами, которые существенно различаются. В Москве запрет действует с 23:00 до 07:00, в Санкт-Петербурге — с 22:00 до 08:00, в Московской области — с 21:00 до 08:00, плюс дневной тихий час с 13:00 до 15:00 в рабочие дни.



Споры между владельцами частных участков

Правовые позиции Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12 декабря 2023 года № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» в последний год крайне востребованы судами при рассмотрении споров между владельцами земельных участков. Суды последовательно применяют сформулированные высшей судебной инстанцией подходы как обязательные ориентиры при рассмотрении дел из таких споров.

Ключевая позиция постановления, наиболее востребованная в судебной практике за последний год: снос самовольной постройки — крайняя мера государственного вмешательства. Суды при рассмотрении исков о сносе обязаны выносить на обсуждение вопрос об устранимости нарушений и возможности «приведения в соответствие» — даже если истец просит

только о сносе. Судебный акт о приведении в соответствие считается принятым в пользу истца, а судебные расходы возлагаются на ответчика.

Если право на самовольную постройку зарегистрировано в ЕГРН, вопрос о сносе разрешается исключительно в судебном порядке: органы местного самоуправления лишены права принимать административное решение о сносе таких объектов.

К требованиям о сносе самостроя, не создающего угрозы жизни и здоровью, применяется общий срок исковой давности — три года. На требования о сносе объектов, создающих такую угрозу, исковая давность не распространяется.

Споры о границах участков

Межевые споры — наиболее массовая и конфликтная категория земельных дел. В 2025 году суды закрепили важный процессуальный стандарт: судебное решение по спору о границах земельных участков должно содержать координаты характерных точек границ, определённых экспертным путём. При соответствии решения методам определения координат, установленным органом нормативно-правового регулирования, представление межевого плана для внесения изменений в ЕГРН не требуется — орган регистрации вносит изменения непосредственно на основании судебного решения.

Это нововведение практически важно: раньше стороны после вступления решения в силу были вынуждены заказывать новый межевой план у кадастрового инженера, что затягивало реальное исполнение на несколько месяцев. Теперь решение суда, содержащее координаты, исполняется напрямую.

Реестровая ошибка при межевании: позиция Первого кассационного суда общей юрисдикции

В деле, рассмотренном Первым КСОЮ в 2025 году, кассационный суд установил: при проведении первоначального межевания допущены нарушения специальных норм и правил, в результате которых границы участков установлены с точностью значительно ниже нормативной и без учёта фактического землепользования — что и является реестровой ошибкой.

Ключевым доказательством по таким делам суд признал заключение судебной землеустроительной экспертизы. Реестровая ошибка подлежит исправлению по решению суда; подписанный акт согласования границ не является препятствием для такого исправления, поскольку фиксирует лишь согласие с конфигурацией участка, но не легализует неправильно установленные координаты.

Перепланировка, демонтаж коммуникаций и соседские права⁵

В деле Мельниковой против Ерковой стороны являлись совладельцами жилого дома, разделённого на части. Более десяти лет истица пользовалась водоснабжением из скважины, расположенной на части дома ответчика.

Ответчик Еркова В.Ю. провела самовольную реконструкцию и переустройство своей части дома (что подтверждено заключением экспертизы и выводами Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции по делу № 2-745/2023). В ходе работ она демонтировала трубу, насос, автоматику,

⁵ Краснодарский краевой суд, апелляционное определение от 19 мая 2025 года по делу по иску Мельниковой Н.Н. к Ерковой В.Ю..

расширительный бак и железобетонное кольцо скважины, фактически лишив истицу водоснабжения, которым та пользовалась с 2012 года.

Краснодарский краевой суд оставил без изменения решение Туапсинского районного суда Краснодарского края от 23 января 2025 года, которым Ерковой предписано не чинить препятствий в пользовании жилым домом. Апелляционная коллегия подтвердила: самовольные изменения в расположении коммуникаций нарушают права смежного собственника, факт отсутствия письменного соглашения о пользовании скважиной не устраняет правовой связи, сложившейся за более чем десятилетний период фактического пользования.

Ключевой вывод апелляции: длительное фактическое пользование инфраструктурой (более 10 лет) порождает охраноспособный интерес, а произвольное его прекращение путём физического уничтожения оборудования является нарушением прав смежного собственника, защищаемых негативным иском.

Дело примечательно двумя аспектами. Во-первых, оно подтверждает, что в домах блокированной застройки споры о коммуникациях рассматриваются по правилам, аналогичным спорам в МКД. Во-вторых, суд констатировал: самовольная перепланировка, затрагивающая интересы смежного собственника, является основанием для негативного иска даже в отсутствие письменного договора между сторонами об условиях совместного пользования объектами инфраструктуры.

Постройка, не являющаяся объектом недвижимости

В деле, включённом в Обзор судебной практики ВС РФ № 3 (2025), рассматривался спор о спорном строении на земельном участке. Суд первой

инстанции на основании заключения судебной экспертизы установил: спорное строение расположено в пределах правомерно занимаемого ответчиком земельного участка и не является объектом недвижимости, поскольку его конструктивные характеристики позволяют осуществить перемещение, демонтаж и последующую сборку без ущерба.

Кроме того, характер строения не свидетельствует о нарушении правил целевого использования земельного участка. ВС подтвердил: при квалификации строения как самовольного суду необходимо прежде всего установить, является ли оно объектом недвижимости; движимые объекты не подпадают под режим самовольной постройки по ст. 222 ГК РФ.

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ



Законодательное регулирование права на инсоляцию — опыт Сербии

Сегодня в Сербии право на солнечный свет не защищено законом в явном виде, а вытекает из общих принципов «соседского права», которые требуют от собственников соседствующей недвижимости использовать свою собственность с взаимным уважением, как это предусмотрено Законом об основных имущественных отношениях (далее — Закон).

Статья 5 Закона обязывает владельцев не допускать чрезмерного воздействия факторов, причиняющих соседям неудобства - например, попадания на их собственность дыма, запахов, шума, сточных вод. Закон прямо запрещает подобное воздействие при превышении определенных уровней, тем более в случае причинения значительного ущерба (*znatnija šteta*).

Правовые основы борьбы с «нежелательным воздействием»

Несмотря на то, что потеря солнечного света не указана в установленном Законом перечне, значительное затенение соседних участков может рассматриваться наряду с указанными выше факторами как нежелательное воздействие, что подтверждается и национальной судебной практикой. Так, например, в судебной практике установился подход, в рамках которого 20-процентное снижение рыночной стоимости жилой собственности из-за снижения функциональности, вызванного соседней постройкой, может квалифицироваться как значительный ущерб, даже если строительство было законно разрешено.

В случае выявления такого влияния на соседей, статья 42 Закона позволяет собственникам подавать иски в целях прекращения нарушений. А если потеря солнечного света снижает стоимость имущества или причиняет измеримый вред, есть возможность потребовать компенсацию в соответствии с общими правилами деликтного права.

Кроме того, сербское законодательство включает принцип злоупотребления правами, запрещающий собственникам осуществлять свои права способами, которые причиняют вред другим. Статья 6(2) Закон прямо запрещает использование собственности вопреки ее целевому назначению, что может включать и действия, значительно ограничивающие инсоляцию соседних владений.

Таким образом, хотя национальное законодательство Сербии не содержит явно выраженного формального «права на солнечный свет», статьи 5 и 42 Закона об основных имущественных отношениях предусматривают механизмы защиты собственников от чрезмерной потери солнечного света, вызванной действиями соседей.

Градостроительство: защита естественного освещения посредством правил зонирования

В отличие от Закона об основных имущественных отношениях, который лишь косвенно защищает право на солнечный свет на принципах «общего соседского права», правила планирования и градостроительства (например, Сборник правил планирования 2015 года) обеспечивают более явную защиту, устанавливая четкие правила разделения земельных участков, регулирующие нормы и критерии строительства, напрямую затрагивая доступ к дневному свету и его защиту в городском планировании. Указанные правила требуют, чтобы новые здания не затеняли соседей более половины светового дня, и устанавливают минимальные расстояния между зданиями (как правило, 5 метров между отдельно стоящими сооружениями или не менее 2,5 метров от границ участка).

В отсутствие общего законодательного права на солнечный свет данные правила планирования являются основным превентивным механизмом в сфере обеспечения должной инсоляции. Хотя ряд экспертов и считает их серьезно устаревшими в плане четкости установленных стандартов.

Значительные недостатки, касающиеся защиты прав соседей, присущи и действующим административным процедурам, которые, хотя формально и предоставляют соседям право участвовать в процессе обсуждения и одобрения нового строительства, на практике не устраняют часто встречающиеся препятствия такому участию. Когда застройщик запрашивает одобрение проектной документации, условий размещения или разрешения на строительство, соседи, чьи интересы при этом затрагиваются, в соответствии с административными процедурами имеют право на получение уведомлений и подачу возражений. Далее теоретически они располагают возможностью обжаловать решения о выдаче строительных разрешений и оспорить их в рамках административных разбирательств в случае нарушения правил городского планирования,

включая снижение степени дневной освещенности или несоблюдение минимального расстояния между постройками. Однако установленные процедуры далеко не всегда соблюдаются. По факту соседи зачастую не получают информацию о проектах до начала строительства, и, даже располагая таковой, могут не обладать достаточной квалификацией для подачи эффективных возражений. Кроме того, выданные на основании действующих планов зонирования разрешения обладают своего рода серьезной «презумпцией законности», что в значительной мере затрудняет отмену таких разрешений.

Судебная практика по вопросам потери солнечного света: компенсация вместо устранения последствий

Недавние случаи из судебной практики показывают: когда новое строительство приводит к значительной потере солнечного света или снижению стоимости недвижимости для соседей, даже при наличии действительных разрешений, суды, как правило, присуждают потерпевшим финансовую компенсацию, а не предписывают вносить изменения в здания, строительство которых привело к нарушениям. Например, в Белграде (2015-2023) и Вранье (2021-2023) суды признали как застройщиков, так и власти виновными в нарушении правил планирования, однако ограничились назначением компенсации причиненного ущерба.

Следует отметить, что этот подход соответствует передовой международной практике, согласно которой суды делают акцент на разрешении споров путем выплат компенсаций и определенном смягчении последствий, оставляя применение обеспечительных мер только для самых серьезных случаев или случаев недобросовестного поведения. Такая модель поддерживает как защиту прав соседей, так и более широкие цели правовой определенности и устойчивого городского развития.

Учитывая изложенное выше, следует отметить, что в Сербии существует острая необходимость усиления соблюдения правил зонирования и планирования и обеспечения заблаговременного решения потенциальных конфликтов на этапе планирования - что позволит снизить вероятность долгих судебных разбирательств и будет способствовать созданию более предсказуемой и устойчивой городской среды.

Модернизация средств защиты права на инсоляцию

Для устранения существующих пробелов и приведения ситуации в соответствие с передовой международной практикой эксперты предлагают рассмотреть следующую рамочную программу.

- **Правовое закрепление права на достаточную инсоляцию как охраняемого интереса.**

Доступ к солнечному свету должен быть явным образом защищен - либо как отдельное право, либо посредством модернизированного режима сервитутов. Для этого следует обеспечить четкие законодательные критерии, которыми смогли бы руководствоваться национальные суды.

- **Цифровой учет степени инсоляции в приложениях для планирования.**

Пространственные и строительные нормы должны включать измеримые стандарты естественного освещения и требовать проведения цифрового анализа инсоляции - в целях установления и соблюдения необходимых критериев доступности солнечного света для соседских жилых помещений, которые автоматически ограничивают высоту и форму новых зданий.

- **Повышение прозрачности процедур и расширение участия общественности.**

Необходимо ужесточение требований по заблаговременному уведомлению соседей о возможном влиянии строящихся объектов на количество получаемого ими солнечного света с представлением результатов соответствующего анализа.

- **Применение мер принуждения и санкций.**

Правила должны подкрепляться эффективными мерами по их соблюдению. Власти должны иметь возможность налагать значительные штрафы, приостанавливать эксплуатацию и распоряжаться о внесении изменений или сносе не соответствующих требованиям строений. Необходимы также более строгие правила инспекций для выявления отклонений от утвержденных планов.

- **Дневной свет как общественный интерес.**

Естественное освещение следует признать общественным благом, необходимым для здоровья граждан и качества городской среды. Градостроительная политика должна защищать парки, площади и улицы от постоянного затенения. Нормативные акты должны требовать прямого доступа дневного света в жилые помещения. Включение дневного света в цели, представляющие общественный интерес, будет направлять городское развитие на благо общества.



«Нелепый» спор: семилетняя тяжба соседей вокруг клочка земли в пригороде Лондона привела суд в недоумение

Высокий суд Англии и Уэльса поставил в мае 2025 года точку⁶ в затянувшемся споре соседей города Илфорд в пригороде Лондона. Судья Энтони Манн в ходе слушаний раскритиковал стороны, назвав конфликт «нелепицей» и насмешкой над судебным процессом. Тем более, что в ходе рассмотрения спора выяснилось: причина разногласий была давно устранена.

⁶ Постановление суда по делу *Christel Naish v Jyotibala Patel et al.*: <https://www.bailii.org/cgi-bin/format.cgi?doc=/ew/cases/EWHC/Ch/2025/1619.html&query=%28Naish%29#disp1>

Злосчастные садовый кран и труба

Кристел Нейш переехала в особняк 1950х годов на Чадакр-авеню еще подростком вместе с родителями. Повзрослев, она съехала, но часто проводила в особняке время, поскольку работала в семейном бизнесе.

В конце концов, после смерти отца в 2001 году она окончательно устроилась в Илфорде. А в 2013 году дом по соседству за 450 тысяч фунтов стерлингов приобрели доктор Джотибала Патель с мужем Васосом Вассили.

Поводом для разногласий, как пояснил адвокат пары Пол Уилмшерст, послужили бесконечные жалобы Кристел Нейш на то, что водопроводный кран и труба у дома соседей якобы располагались на принадлежавшем ей участке земли. По словам адвоката, пара, будучи «затерроризирована мелкими мстительными жалобами», была вынуждена обратиться в суд с исковым заявлением. Отчасти этот шаг объяснялся также тем, что стоимость недвижимости снижалась из-за возникшего конфликта.

В местном суде (*Mayors and City County Court*) истцы заявили, что небольшое пространство между двумя владениями шириной буквально менее фута, с садовым краном и трубой, принадлежит им. Судья Стивен Хеллман в 2024 году вынес решение в этой части заявления в пользу истцов, обязав ответчицу оплатить часть их судебных расходов – 65% от всей суммы, что составляло порядка 100 тысяч фунтов.

В то же время он принял во внимание встречные требования Кристел Нейш, которая заявила о причиненном ущербе из-за излишней сырости в ее теплице вследствие нарушения гидроизоляционных норм. Сумму ущерба суд установил в 1 226 фунтов.

В своем решении судья выразил надежду, что в связи с разрешением конфликтной ситуации напряжение между соседями спадет и они смогут жить дальше в мире и согласии.

Дело принципа

Однако Кристел Нейш такой исход не удовлетворил, и она решила обжаловать постановление суда первой инстанции в Высоком суде Англии и Уэльса. Это при том, что при подаче апелляции необходимо было сразу оплатить 30 тысяч фунтов. Более того, стоимость разбирательства, в конечном счете, могла превысить стоимость дома ее соседей.

Судья Энтони Манн, рассматривая запрос на подачу апелляции, прямо поинтересовался у представителей сторон, в чем смысл дальнейшего разбирательства.

Дэвид Мэйалл, адвокат Кристел Нейш, ответил, что его доверительницу волнует два вопроса: сумма присужденного соседям ущерба и сырость. По словам адвоката, вывод суда первой инстанции, что естественной границей владений его доверительницы выступает боковая стена дома, а не край водосточной канавы, «фатально ошибочный». Любой потенциальный покупатель особняка разумно полагал бы, что граница с соседями проходит по краю водосточной канавы, отметил представитель.

Адвокат супружеской пары пояснил, в свою очередь, что они вынуждены защищаться на фоне снижения стоимости их недвижимости в свете конфликтной ситуации. Он указал на то, что суду первой инстанции были предоставлены необходимые свидетельства, которые он принял во внимание и на которых строились его выводы. В частности, суду были предоставлены документы о регистрации права собственности на недвижимость, а также экспертное заключение кадастрового инженера.

В итоге судья Энтони Манн заявил о «нелепости» дальнейшего разбирательства. Тем более что, как стало известно, садовый кран и водопроводная труба были давно демонтированы. «Сотни тысяч фунтов из-за крана и трубы, которые не имеют значения. Это насмешка над судебным процессом, - обратился судья к адвокатам. - Как по мне, это нелепый судебный процесс — несомненно, с обеих сторон».





rapsinews

РАПСИ

Российское агентство
правовой и судебной информации



АГЕНТСТВО РАПСИ ЗАПУСТИЛО КАНАЛ В МЕССЕНДЖЕРЕ МАХ

Все главные судебные и юридические новости теперь будут оперативно появляться в канале агентства, обеспечивая пользователям доступ к актуальной информации о работе судов, изменениях в законодательстве и ключевых правовых событиях.

МАХ — российская цифровая платформа, объединяющая пользовательские сервисы. Она включает мессенджер с основными средствами коммуникации: аудио- и видеозвонками, чатами, голосовыми сообщениями, пересылкой крупных файлов и денежные переводы. Кроме того, платформа предлагает уникальные бизнес-сервисы через мини-приложения и чат-ботов, которые помогают пользователям решать повседневные задачи.

Платформа гарантирует безопасность данных, защищённые каналы связи и удобный интерфейс, позволяя получать необходимую информацию быстро, надёжно и в одном месте.

«ВЕСТНИК ФЕМИДЫ»

Тираж 2 460 экземпляров

Главный редактор:
АРКАДИЙ СМОЛИН

Редколлегия:
ИРИНА НОВИКОВА
НАДЕЖДА ТКАЧ
ДМИТРИЙ ЩИТОВ
ВЛАДИМИР ЯДУТА

Адрес для замечаний и предложений:
a.smolin@rapsinews.ru