



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГПР24-6-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 марта 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Назаренко Т.Н. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Истринского городского прокурора, действующего в интересах Российской Федерации и неопределенного круга лиц, к обществу с ограниченной ответственностью «Рыбокомбинат «Малая Истра» об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения

по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачева Игоря Викторовича на решение Истринского городского суда Московской области от 16 июня 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 марта 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20 сентября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., поддержавшего доводы кассационного представления, объяснения директора общества с ограниченной

ответственностью «Рыбокомбинат «Малая Истра» Холькина А.С. и представителя общества с ограниченной ответственностью «Рыбокомбинат «Малая Истра» Черепенникова В.А., возражавших относительно доводов кассационного представления, объяснения представителя Министерства сельского хозяйства Московской области Долотова П.А. и представителя Министерства имущественных отношений Московской области Чеховской А.В., полагавших кассационное представление не подлежащим удовлетворению,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Истринский городской прокурор, действуя в интересах Российской Федерации и неопределенного круга лиц, обратился с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Рыбокомбинат «Малая Истра» (далее – ООО «Рыбокомбинат «Малая Истра») об истребовании в собственность Российской Федерации части земельного участка с кадастровым номером 50:08:0060418:44 площадью 3 172 076 кв. м и площадью 111 826 кв. м в координатах, указанных в заключении кадастрового инженера Иванова С.А., о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в отношении площади земельного участка, внесении сведений в ЕГРН об ограничении (обременении) прав при использовании земельного участка, возложении обязанности использовать земельный участок в соответствии с ограничениями. В обоснование требований прокурор указал, что 9 сентября 2004 г. между Министерством имущественных отношений Московской области и ООО «Рыбокомбинат «Малая Истра» был заключен договор № 75 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50:08:060418:0024 площадью 4 178 100 кв. м. Данный участок расположен в границах прибрежной защитной полосы, водоохранной зоны, береговой полосы реки Малая Истра, его формирование и постановка на кадастровый учет произведены с нарушением закона.

Решением Истринского городского суда Московской области от 16 июня 2021 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 31 августа 2022 г. решение Истринского городского суда Московской области от 16 июня 2021 г. отменено с принятием нового решения, которым из незаконного владения ООО «Рыбокомбинат

«Малая Истра» в собственность Российской Федерации истребована часть земельного участка с кадастровым номером 50:08:0060418:44 площадью 3 537 287 кв. м, представляющая собой береговую полосу реки Малая Истра в координатах, указанных в заключении ООО «Р-ВЦ»; признаны недействительными и аннулированы сведения ЕГРН в отношении частей земельного участка с кадастровым номером 50:08:0060418:44 в соответствии с координатами характерных (поворотных) точек границ участка, указанными в резолютивной части апелляционного определения; внесены изменения в ЕГРН в части площади земельного участка с кадастровым номером 50:08:0060418:44 – с 4 043 489 кв. м на 506 202 кв. м; в ЕГРН и государственный кадастр недвижимости внесены сведения об ограничении (обременении) прав при использовании земельного участка с кадастровым номером 50:08:0060418:44 в соответствии с пунктом 4.4 СП 2.1.4.2625-10.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 января 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 31 августа 2022 г. отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 марта 2023 г. решение Истринского городского суда Московской области от 16 июня 2021 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20 сентября 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 марта 2023 г. оставлено без изменения.

Заместителем Генерального прокурора Российской Федерации Ткачевым И.В. подано кассационное представление, в котором поставлен вопрос о его передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения Истринского городского суда Московской области от 16 июня 2021 г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 марта 2023 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20 сентября 2023 г.

По результатам изучения доводов кассационного представления судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 27 декабря 2023 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации,

и определением того же судьи от 15 февраля 2024 г. кассационное представление с делом передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационного представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационное представление подлежащим удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, участок с кадастровым номером 50:08:0060418:44 выделен из земельного участка с кадастровым номером 50:08:0060418:24 и поставлен на кадастровый учет 15 ноября 2005 г., право собственности в ЕГРН не зарегистрировано.

9 сентября 2004 г. между Министерством имущественных отношений Московской области и ООО «Рыбокомбинат «Малая Истра» заключен договор № 75 купли-продажи земельного участка, в соответствии с которым ответчиком приобретен в собственность земельный участок с кадастровым номером 50:08:0060418:24 площадью 4 178 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Истринский р-н, Костровский с/о, в районе д. Раково, земли сельскохозяйственного назначения, в том числе 4 110 000 кв. м – земли, занятые водными объектами.

Указанный договор заключен во исполнение распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области от 26 августа 2004 г. № 457 «О переоформлении в собственность ООО «Рыбокомбинат «Малая Истра» земельного участка в Истринском районе» в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком общей площадью 4 178 100 кв. м.

В соответствии с данными информационного ресурса Росреестра «Публичная кадастровая карта» земельный участок с кадастровым номером 50:08:0060418:50 является единым землепользованием, в состав которого входят обособленные земельные участки с кадастровыми номерами 50:08:0060418:46, 50:08:0060418:49, 50:08:0060418:45, 50:08:0060418:48, в том числе земельный участок с кадастровым номером 50:08:0060418:44. Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0060418:50 относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – под территорией хозяйства.

Согласно решению Министерства экологии и природопользования Московской области от 10 октября 2016 г. водный объект (река Малая Истра) предоставлен ООО «Рыбокомбинат «Малая Истра» в пользование для осуществления рыбоводства. По его условиям водопользователю разрешен забор водных ресурсов для наполнения прудов самотеком в весенний период.

Разрешая заявленные иски и отказывая в их удовлетворении, суд первой инстанции исходил из того, что прокурором не представлено доказательств того, что часть земельного участка с кадастровым номером 50:08:0060418:44 имеет пересечение с береговой полосой реки Малая Истра и с акваторией реки Малая Истра, и доказательств того, что участок выбыл из собственности Российской Федерации помимо воли, так как участок приобретен по договору с Министерством имущественных отношений Московской области и на основании его распоряжения. В связи с этим суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для истребования части земельного участка.

Проверяя законность решения при новом апелляционном рассмотрении и соглашаясь с этим решением, суд апелляционной инстанции указал на то, что спорный земельный участок сформирован из сельскохозяйственных земель и земель лесного фонда для затопления в целях искусственного создания спорных прудов, образован в 2005 году посредством выделения из земельного участка с кадастровым номером 50:08:0060418:24, который отнесен к категории земель сельскохозяйственного назначения и ранее (в 2004 году) был продан Министерством имущественных отношений Московской области ООО «Рыбокомбинат «Малая Истра» в соответствии с действовавшим на тот момент законодательством, при этом в границах участка находились замкнутые водоемы (пруды), в которых с 1971 года постоянно осуществлялось разведение рыбы (рыбоводство). Действовавшее в 2004–2005 годах и действующее в настоящее время законодательство (земельное и водное) допускало и допускает возможность нахождения в составе

земель сельскохозяйственного назначения замкнутых водоемов и не содержит запрета на формирование земельных участков из состава таких земель, а статья 34 Водного кодекса Российской Федерации в редакции 1995 года допускала нахождение в частной собственности обособленных водных объектов. В качестве новых доказательств суд апелляционной инстанции принял заключение ФГБНУ «Всероссийский научно-исследовательский институт рыбного хозяйства и океанографии» Федерального агентства по рыболовству об отнесении прудов к категории «пойменные пруды» и письмо начальника Управления науки и аквакультуры Федерального агентства по рыболовству от 21 октября 2022 г. № У04-335А и, указав, что спорные пруды являются пойменными, а не русловыми, изначально были спроектированы как пойменные, а единственное русло реки Малая Истра находится за пределами спорного земельного участка, что также следует из постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 21 апреля 2021 г. по делу № А41-54349/2020, пришел к выводу об отсутствии гидравлической связи между рекой Малая Истра и прудами общества.

Суд апелляционной инстанции учел, что на момент приобретения спорного участка на основании договора купли-продажи от 9 сентября 2004 г. Земельный кодекс Российской Федерации не содержал запретов на предоставление в частную собственность земельных участков, расположенных в первом и втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, указанный договор купли-продажи был заключен на основании распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области от 26 августа 2004 г. № 547, эти договор и распоряжение не оспорены и недействительными не признаны, при этом, поскольку оснований отнесения спорной части земельного участка к федеральной собственности не установлено, у Министерства имущественных отношений Московской области имелись полномочия на заключение сделки и распоряжение земельным участком как у органа государственной власти, действующего в интересах государства. Поскольку право собственности на спорный участок на момент вынесения решения судом первой инстанции не было зарегистрировано, правовые основания для внесения в ЕГРН сведений об особых условиях использования спорного участка отсутствовали.

С указанными выводами судов первой и апелляционной инстанций согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами при разрешении заявленных требований были нарушены нормы права, выразившиеся в следующем.

Согласно пункту 3 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования (пункт 8 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации).

В силу положений пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, занятые водными объектами, являются земельными участками общего пользования.

Согласно части 1 статьи 8 Водного кодекса Российской Федерации водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности), за исключением случаев, установленных частью 2 статьи 8 Водного кодекса Российской Федерации.

Пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными законами (часть 2 статьи 8 Водного кодекса Российской Федерации).

Из содержания статей 1, 5, 8 Водного кодекса Российской Федерации следует, что в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, физических и юридических лиц могут находиться пруды, обладающие признаками изолированности и обособленности от других поверхностных водных объектов, то есть не имеющие гидравлической связи с иными водными объектами.

В силу пункта 1 статьи 102 Земельного кодекса Российской Федерации (здесь и далее положения статьи 102 Земельного кодекса Российской Федерации приведены в редакции, действовавшей в момент рассмотрения настоящего дела судом первой инстанции) к землям водного фонда относятся земли: 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков (пункт 2 статьи 102 Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, если пруд не обособлен и не изолирован от других поверхностных водных объектов и имеет с ними гидравлическую связь, он относится к собственности Российской Федерации, в том числе в случае, когда пруд образован на водотоке (реке, ручье, канале) с помощью водонапорного сооружения. Земельные участки под такими водными объектами (прудами) как объекты земельных отношений не формируются и в качестве таковых не могут быть предоставлены в собственность или в аренду.

Оставляя без изменения решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции также пришел к выводу об отсутствии гидравлической связи между рекой Малая Истра и прудами, в том числе на основании нового доказательства – заключения ФНБНУ «Всероссийский научно-исследовательский институт рыбного хозяйства и океанографии» Федерального агентства по рыболовству об отнесении прудов к категории «пойменные», а также письма начальника Управления науки и аквакультуры Росрыболовства Малашенко А.С. от 21 октября 2022 г.

Между тем в материалах дела представлены и другие письменные доказательства.

Так, согласно справке Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 2 февраля 2021 г. земельный участок с кадастровым номером 50:08:0060418:44 расположен частично в береговой полосе, прибрежной защитной полосе, водоохранной зоне, частично расположен во втором поясе зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы.

Из справки администрации городского округа Истра Московской области от 1 февраля 2021 г. следует, что в соответствии с картой зон с особыми условиями земельный участок с кадастровым номером 50:08:0060418:44 частично расположен в береговой полосе, водоохранной зоне, прибрежной водоохранной полосе водных объектов.

По сообщению Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов от 1 февраля 2021 г., о формировании земельных участков в границах акватории и береговой полосы реки Малая Истра Московско-Окскому бассейновому водному управлению стало известно 2 июня 2020 г. в связи с поступлением требования Истринской городской прокуратуры о необходимости предоставления сведений о водных

объектах, расположенных в границах земельных участков с кадастровыми номерами 50:08:0060418:44 и 50:08:0060418:50. Сведения о наличии гидравлической связи между указанным в запросе прудом и рекой Малая Истра отсутствуют в распоряжении отдела. Для получения сведений о наличии или об отсутствии гидравлической связи между рекой Малая Истра и прудом необходимо проведение обследования.

Согласно справке ФГБВУ «Центррегионводхоз» от 6 июня 2020 г. земельный участок с кадастровым номером 50:08:0060418:44 расположен в пойменной части реки Малая Истра, протекающей в настоящее время по обводному каналу за пределами указанного земельного участка. Река Малая Истра является правым притоком первого порядка реки Истры, бассейн реки Москвы. Протяженность реки Малая Истра составляет 48 км. Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0060418:44 расположен в границах водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы и береговой полосы реки Малая Истра.

Заключением землеустроительной экспертизы от 18 июля 2022 г. установлено наличие гидравлической связи между водоемами, а также установлено пересечение границ земельного участка с кадастровым номером 50:08:0060418:44, акватории и береговой полосы реки Малая Истра.

В соответствии с заключением кадастрового инженера Иванова С.А. границы земельного участка с кадастровым номером 50:08:0060418:44 имеют пересечение с акваторией и 20-метровой береговой полосой реки Малая Истра. В частности, площадь пересечения береговых полос водного объекта и земельного участка составила 111 826 кв. м (состоит из двух контуров площадью 104 075 кв. м и 7 751 кв. м), площадь пересечения акватории водного объекта и земельного участка составляет 3 172 076 кв. м.

Судами не учтены документы территориального планирования городского округа Истра, определяющие функциональное назначение земельного участка.

Генеральным планом городского округа Истра и Правилами землепользования и застройки территории городского округа Истра земельный участок с кадастровым номером 50:08:0060418:44 отнесен к функциональной (территориальной) зоне СХ-3 (зона сельскохозяйственного производства), карта зон с особыми условиями использования территории, являющаяся приложением к Генеральному плану городского округа Истра, отображает частичное расположение данного участка в береговой полосе, водоохранной зоне, прибрежной защитной полосе водного объекта. При этом нахождение земельного участка в границах территориальной зоны СХ-3, а также четко

выраженная, графически отображенная связь с рекой Малая Истра наглядно подтверждены представленной выкопировкой из Правил землепользования и застройки территории городского округа Истра.

Таким образом, выводы судов о том, что прокурором не представлено доказательств того, что часть земельного участка с кадастровым номером 50:08:0060418:44 имеет пересечение с береговой полосой реки Малая Истра и с акваторией реки Малая Истра, и доказательств того, что участок выбыл из собственности Российской Федерации помимо воли, сделаны без учета всех юридически значимых обстоятельств и анализа совокупности представленных сторонами доказательств.

Отменяя апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 31 августа 2022 г. и направляя дело на новое апелляционное рассмотрение, судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции в определении от 19 января 2023 г. указала на необходимость экспертного исследования вопроса о наличии (об отсутствии) гидравлической связи между принадлежащими ООО «Рыбокомбинат «Малая Истра» прудами и рекой Малая Истра.

Между тем при новом апелляционном рассмотрении суд апелляционной инстанции в нарушение положений части 4 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, разъяснений пункта 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 17 «О применении судами норм гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, регулирующих производство в суде кассационной инстанции» требования вышестоящей инстанции не выполнил.

В нарушение требований частей 1, 2 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации экспертиза на предмет установления гидравлической связи между прудами и рекой Малая Истра по делу не назначена и не проведена, а ходатайство прокурора о представлении вопросов, подлежащих разрешению экспертом, необоснованно отклонено.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судами нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, в связи с чем принятые по делу судебные акты подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

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

**определила:**

решение Истринского городского суда Московской области от 16 июня 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 марта 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20 сентября 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи