



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32-КГ25-2-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 июня 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску первого заместителя прокурора города Саратова в интересах муниципального образования «Город Саратов» и неопределённого круга лиц к Кравчуку Виталию Ивановичу, Полюновой Юлии Игоревне, Назаренко Вере Ивановне и Харченко Роману Николаевичу о признании недействительными распоряжений, истребовании земельных участков из чужого незаконного владения, исключении записи о регистрации права собственности из Единого государственного реестра недвижимости, признании строений самовольными постройками и возложении обязанности снести самовольные строения

по кассационной жалобе Харченко Романа Николаевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 26 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Харченко Р.Н. – Федосова С.С. по ордеру от 2 июня 2025 г № 171, поддержавшего доводы кассационной жалобы, и прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., возражавшей против удовлетворения жалобы,

**установила:**

первый заместитель прокурора г. Саратова в интересах муниципального образования «город Саратов» и неопределённого круга лиц обратился в суд с иском к Кравчуку В.И., Полюновой Ю.И., Назаренко В.И., Харченко Р.Н. о признании недействительными распоряжений, истребовании земельных участков из незаконного владения, исключении записи о регистрации права собственности из ЕГРН, признании строений самовольными постройками, возложении обязанности снести самовольные строения.

Решением Волжского районного суда г. Саратова от 30 июня 2021 г. (с учётом определения от 30 декабря 2021 г. об исправлении описки) исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 24 ноября 2021 г. решение Волжского районного суда г. Саратова от 30 июня 2021 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25 мая 2022 г. апелляционное определение от 24 ноября 2021 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 7 декабря 2022 г. решение Волжского районного суда г. Саратова от 30 июня 2021 г. отменено, по делу принято новое решение, которым отказано в удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 20 апреля 2023 г. апелляционное определение от 7 декабря 2022 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении протокольным определением от 11 июля 2023 г. судебная коллегия по гражданским делам Саратовского областного суда перешла к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Территориальное Управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Саратовской области, Алешина И.А., Орлова Т.Г., СНТ «                    », СНТ «                    ».

Прокурор уточнил исковые требования и просил признать недействительными распоряжения Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 26 мая 2009 г. № С-6187-р и от 15 июня 2009 г. № С-7135-р о предоставлении Кравчуку В.И. в собственность бесплатно земельных участков площадью 284 кв. м и 292 кв. м, расположенных по адресу:

район, СНТ «                    », прекратить право собственности Харченко Р.Н. на земельные участки с кадастровыми номерами                      и                     , исключить из ЕГРН запись о праве собственности Харченко Р.Н, снять с кадастрового учёта земельные участки, признать отсутствующим зарегистрированное право на жилые дома с кадастровыми номерами №                     , №                     , признать самовольной постройкой незавершённый строительством объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером                      в                                          , и снести его за счёт Харченко Р.Н., признать самовольной постройкой незавершённый строительством объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером                      в                                          , и снести его за счёт Харченко Р.Н.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 26 марта 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2024 г., решение Волжского районного суда г. Саратова от 30 июня 2021 г. и определение Волжского районного суда г. Саратова от 30 декабря 2021 г. отменены. По делу постановлено новое решение о частичном удовлетворении исковых требований. Признано недействительным распоряжение Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 15 июня 2009 г. № С-7135-р о предоставлении в собственность Кравчуку В.И. земельного участка площадью 284 кв. м. Прекращено право собственности Харченко Р.Н. на земельный участок с кадастровым номером                     . Исключена из ЕГРН запись о праве собственности Харченко Р.Н. на земельный участок с кадастровым номером                     . Земельный участок снят с кадастрового учёта. Признано отсутствующим зарегистрированное право на жилой дом с кадастровым номером                      и жилой дом с кадастровым номером                     . Признан самовольной постройкой незавершённый строительством объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером                     , площадью застройки 59 кв. м, общей площадью 100 кв. м. с возложением на Харченко Р.Н. обязанности по его сносу за свой счёт.

В кассационной жалобе Харченко Р.Н. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 28 апреля 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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

Из приведённых положений закона следует, что кассационный порядок пересмотра судебных постановлений предназначен для устранения существенных нарушений норм материального и процессуального права, допущенных нижестоящими судебными инстанциями при рассмотрении дела.

Таких нарушений норм права при рассмотрении настоящего дела судами не допущено.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на основании распоряжения Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 26 мая 2009 г. № С-6187-р о предоставлении Кравчуку В.И. в собственность бесплатно земельного участка из земель населённых пунктов, расположенного по адресу: [REDACTED] район, СНТ « [REDACTED] », общей площадью 292 кв. м, для садоводства, за ним было зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

На основании распоряжения Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 15 июня 2009 г. № С-7135-р о предоставлении Кравчуку В.И. в собственность бесплатно земельного участка из земель населённых пунктов, расположенного по адресу: [REDACTED] район, СНТ « [REDACTED] », общей площадью 284 кв. м, для садоводства, за ним было зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

Впоследствии Кравчук В.И. 25 июня 2015 г. обратился в Управление Росреестра по Саратовской области с заявлением о регистрации перехода права собственности в отношении земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] на Полюнову Ю.И. согласно заключённому 17 марта 2014 г. между ними соглашению.

Между Полюновой Ю.И. и Назаренко В.И. 12 января 2017 г. заключены договоры купли-продажи недвижимости, согласно которым право собственности на названные земельные участки перешло к Назаренко В.И.

На основании договора купли-продажи недвижимости от 9 сентября 2020 г. Назаренко В.И. продала указанные земельные участки Харченко Р.Н.

В соответствии с соглашением от 29 сентября 2020 г. о перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] образованы земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED]

\_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_, на которых Харченко Р.Н. возведены объекты недвижимости.

Согласно выпискам из ЕГРН от 28 января 2021 г. Харченко Р.Н. является собственником жилого дома площадью 105,5 кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_ и жилого дома площадью 230,2 кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_.

Регистрация права собственности Харченко Р.Н. на жилые дома осуществлена на основании деклараций об объекте недвижимости от 26 октября 2020 г. и от 9 ноября 2020 г.

По результатам проведённой прокуратурой г. Саратова проверки установлено, что распоряжение от 15 июня 2009 г. № С-7135-р Комитетом по управлению имуществом Саратовской области не издавалось, а распоряжение от 26 мая 2009 г. № С-6187-р издано Комитетом по управлению имуществом Саратовской области в отношении земельного участка площадью 690 кв. м, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_ район, СНТ «\_\_\_\_\_», для предоставления земельного участка в собственность бесплатно Пушкареву В.Н.

В ходе рассмотрения дела были назначены и проведены судебные (строительно-технические, землеустроительная) экспертизы.

Суд апелляционной инстанции, рассматривая дело по правилам суда первой инстанции, исследовав и оценив доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы ООО «Экспертное агентство «Аргумент» от 27 декабря 2023 г. № 141-01/23, руководствуясь статьями 196, 199 217 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 27, 102 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 5, 6, 8 Водного кодекса Российской Федерации, пункта 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункта 8 статьи 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», исходил из того, что распоряжения Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 15 июня 2009 г. № 735-р и от 26 мая 2009 г. № С-6187-р, на основании которых за Кравчуком В.И. было зарегистрировано право собственности на земельные участки с кадастровыми номерами \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_, не принимались, а кроме того, земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_, жилой дом с кадастровым номером \_\_\_\_\_ частично расположены в границах береговой полосы Волгоградского водохранилища, что является нарушением прав и законных интересов неопределённого круга лиц, в связи с чем Кравчуку В.И. не мог быть предоставлен в собственность земельный участок общей площадью 284 кв. м, отклонив заявление ответчика о пропуске срока исковой давности.

Кассационный суд общей юрисдикции с такими выводами суда апелляционной инстанции согласился.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не усматривает оснований для пересмотра обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке.

Согласно пункту 9<sup>1</sup> статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137 «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации», если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Пунктом 3 статьи 39<sup>5</sup> Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрены случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа, в том числе участка, образованного в соответствии с проектом межевания территории и являющегося земельным участком общего назначения, расположенным в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, в общую долевую собственность лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах такой территории, пропорционально площади этих участков.

На основании постановления администрации г. Саратова от 28 января 1994 г. № 2-191 садоводческому товариществу «                    » предоставлено 4,9466 га земель, в том числе в собственность 3,68 га для садоводческого товарищества, в коллективную совместную собственность – 1,2666 га, о чём выдан Государственный акт № САР 39-01-001409 от 20 декабря 1994 г. с приложением списка собственников, с указанием размера их земельных долей и земельных участков с особым режимом использования.

Границы земель СТ «                    » определены в приложении к Государственному акту, в котором отражено описание границ смежных землепользователей (городские земли, строения дачи Саргорисполкома) и границ Волгоградского водохранилища.

Судом установлено, что распоряжение Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 15 июня 2009 г. № С-7135-р о предоставлении Кравчуку В.И. земельного участка общей площадью 284 кв. м из земель СНТ «                    », предоставленных товариществу, в установленном порядке уполномоченным органом не принималось.

Следователем ОВД СЧСУ УМВД России по г. Саратову 28 февраля 2021 г. по факту мошеннических действий в отношении земельных участков                      и                      вынесено постановление о возбуждении уголовного дела по признакам преступления, предусмотренного частью 3 статьи 159 Уголовного Кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции также установил, что распоряжение от 26 мая 2009 г. № С-6187 принято по вопросу о предоставлении земельного участка Пушкареву В.Н. в СНТ «[REDACTED]», а не Кравчуку В.И. в СНТ «[REDACTED]», членом которого он не являлся.

Таким образом, суд апелляционной инстанции сделал правильный вывод о том, что регистрация права собственности на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] за Кравчуком В.И. произведена в отсутствие для этого оснований.

По заключению судебной экспертизы ООО «Бюро С-Экспертиз» от 31 октября 2022 г. № 725.08/2022 границы земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] (образованных в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED]) расположены в пределах границы участка СНТ «[REDACTED]», установленных в Государственном акте САР 39-01-001409 от 20 декабря 1994 г.

Суд апелляционной инстанции в связи с неполнотой заключения эксперта назначил строительно-техническую экспертизу.

Из экспертного заключения ООО «Экспертное агентство «Аргумент» от 27 декабря 2023 г. № 141-01/23 следует, что границы земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] не входят в зону природных территорий регионального назначения, расположены в зоне Волгоградского водохранилища, при этом участок с кадастровым номером [REDACTED] расположен в границах береговой полосы (площадь наложения 125 кв. м), входит в оползневую зону и находится в границах четвёртой подзоны приаэродромной территории.

На основании заключений экспертов суд апелляционной инстанции также установил, что на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] расположен незавершённый строительством объект в виде двухэтажного капитального строения прямоугольной формы с кадастровым номером [REDACTED] (степень готовности – 51%), который частично расположен в границах береговой полосы (площадь – 38 кв. м), не соответствует требованиям градостроительного регламента в территориальной зоне Ж-5, при строительстве не были произведены противооползневые и противообвалочные мероприятия.

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, строение, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила

установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке» (далее – постановление Пленума № 44) разъяснено, что самовольной признаётся постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков: возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке; возведение (создание) на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки; возведение (создание) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки; возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату её выявления. Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим.

По настоящему делу, судом апелляционной инстанции при разрешении спора в отношении каждого возведённого самовольного строения дана надлежащая оценка существенности нарушений, допущенных в сфере земельного и градостроительного законодательства.

При этом суд пришёл к выводу, что возведение объекта недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] с грубыми нарушениями водного, земельного и градостроительного законодательства, устранение которых невозможно, в том числе без выполнения мероприятий инженерной защиты от оползней и обвалов территорий населённых пунктов (СП 436.1325800.2018 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от оползней и обвалов. Правила проектирования»), является основанием для удовлетворения требований о сносе этого незавершённого строительством объекта.

В соответствии с пунктом 6 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности (пункт 2 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами,

бульварами, водными объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Из правового режима береговой полосы следует, что капитальное строительство объекта, не связанного со строительством гидротехнических сооружений или со строительством в рекреационных целях, не допускается, так как береговая полоса предназначена для общего пользования – беспрепятственного доступа к водному объекту неограниченного круга лиц и пребывания у него (пункты 1, 2, 6, 8 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации).

В отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], часть которого расположена в границах береговой полосы, необходимо учитывать также следующее.

В силу пункта 1 статьи 102 Земельного кодекса Российской Федерации к землям водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами в водных объектах, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности) за исключением случаев, установленных в части 2 статьи 8 Водного кодекса Российской Федерации

Из приведённых норм права следует, что если водный объект относится к федеральной собственности, то его составная часть – покрытая водами земля в пределах береговой линии – также является федеральной собственностью, при этом земельный участок как объект земельных отношений не формируется и в этом качестве не может быть предоставлен в собственность или аренду. В пользование предоставляется водный объект на основании договора водопользования или решения о предоставлении водного объекта в пользование (статья 11 Водного кодекса Российской Федерации).

В нарушение установленного порядка земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] сформирован за счёт земель береговой полосы, которая является федеральной собственностью, следовательно, такой участок подлежит снятию с кадастрового учёта, а право собственности – признанию отсутствующим.

При таких обстоятельствах доводы кассационной жалобы о незаконности принятого судом апелляционной инстанции решения являются необоснованными.

При этом доводы заявителя, касающиеся его несогласия с выводами экспертизы, направлены на переоценку этих доказательств, которые получили оценку судами без процессуальных нарушений.

Поскольку прокурором заявлены требования об устранении нарушения права неопределённого круга лиц на пользование береговой полосой, а находящийся в пределах этой полосы, а также в оползневой зоне объект

недвижимости представляет угрозу жизни и здоровью граждан, суд апелляционной инстанции пришёл к правильному выводу о том, что исковая давность на данные требования не распространяется (статья 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 15 постановления Пленума № 44).

В соответствии с частью 1 статьи 390<sup>13</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой, апелляционной и кассационной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта, в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, представлении.

В интересах законности Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации вправе выйти за пределы доводов кассационных жалобы, представления. При этом суд не вправе проверять законность судебных постановлений в той части, в которой они не обжалуются, а также законность судебных постановлений, которые не обжалуются (часть 2).

Судебные акты в части отказа в удовлетворении требований прокурора не оспариваются, в связи с чем оснований для проверки законности судебных актов в указанной части и для выхода за пределы доводов кассационной жалобы не имеется.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 26 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2024 г. оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи