



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-185-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 августа 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по искам администрации муниципального образования Динской район и Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея к Пинчуку Алексею Станиславовичу о признании права отсутствующим и снятии с кадастрового учёта границ земельных участков

по кассационной жалобе Пинчука Алексея Станиславовича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июля 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Пинчука А.С. – Предзеглея А.А. по доверенности от 21 августа 2025 г., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

установила:

администрация муниципального образования Динской район (далее – администрация) обратилась в суд с иском к Пинчуку АС. о признании права отсутствующим и снятии с кадастрового учёта границ земельных участков.

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея также обратилось в суд с иском к Пинчуку АС. о признании права отсутствующим и снятии с кадастрового учёта границ земельных участков.

Решением Динского районного суда Краснодарского края от 18 декабря 2023 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июля 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Пинчук А.С. просит отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 23 июля 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 жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения не были допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, на основании договора купли-продажи от 31 января 2019 г., заключённого с Б [REDACTED] В.Н., Пинчук А.С. является собственником земельного участка с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED] площадью 2804 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира. Почтовый адрес ориентира: [REDACTED], категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования – для дачного строительства.

Спорный земельный участок по решению собственника Б [REDACTED] В.Н. от 3 мая 2018 г. был сформирован из земельного участка с КН [REDACTED], образованного путём выдела в натуре земельного пая (доли) из земельного участка сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства с КН [REDACTED], находящегося в общей долевой собственности пайщиков сельскохозяйственного акционерного общества закрытого типа « [REDACTED] » [REDACTED] края, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 15 октября 2022 г. № [REDACTED] [REDACTED] и копией проекта межевания от 30 ноября 2011 г. б/н.

Б [REDACTED] В.Н. земельный участок с КН [REDACTED] приобрёл 17 ноября 2012 г. у С [REDACTED] В.Л.

В свою очередь земельный участок с КН [REDACTED] поставлен на кадастровый учёт как ранее учтённый на основании землеустроительного дела землепользования АС [REDACTED] (бывший колхоз « [REDACTED] [REDACTED] »), подготовленного предприятием КубаньНИИГипрозем в 1995 году.

Сведения о земельном участке с КН [REDACTED] и правах на него внесены в ЕГРН 10 июля 2000 г. на основании постановления главы администрации [REDACTED] края от 17 октября 1994 г. № 474-п «О выдаче свидетельств членам АО « [REDACTED] района» (выписка из ЕГРН от 22 ноября 2022 г. № [REDACTED]).

Процесс приватизации агропромышленного комплекса в 1994 году регулировался Указом Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР», постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 1991 г. № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», постановлением Правительства Российской Федерации от 4 сентября 1992 г. № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса».

Постановлением главы местного самоуправления Динского района Краснодарского края в постановление главы местного самоуправления Динского района Краснодарского края от 11 августа 2002 г. № 322 внесены изменения: в постановляющей части исключены слова «без выдела в натуре», что позволило сформировать и выделить 9 земельных участков, в том числе земельный участок с КН [REDACTED] в границах земельного участка с КН [REDACTED].

Заключением кадастрового инженера от 7 ноября 2022 г., подготовленным по заказу СНТ « », границы земельных участков, в том числе и земельного участка ответчика с КН , пересекают береговую полосу, прибрежную защитную полосу и водоохранную зону реки Понура.

Согласно дополнению от 16 января 2023 г. к заключению кадастрового инженера от 7 ноября 2022 г. земельный участок с КН сформирован от береговой линии и частично расположен в береговой полосе (площадь наложения 1 409 кв.м), частично расположен в прибрежной защитной полосе (площадь наложения 2 797 кв.м) и полностью расположен в водоохранной зоне.

Администрацией представлено суду заключение кадастрового инженера от 28 декабря 2020 г., согласно которому часть территории земельных участков с КН и с учётом установленных границ попала в границы водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы и в границу береговой полосы.

Местоположение береговой полосы кадастровым инженером установлено камеральным способом с использованием сведений государственного кадастра недвижимости о местоположении береговой линии реки Понура.

Координаты характерных точек границы береговой полосы условно установлены на расстоянии 20 м от характерных точек береговой линии, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Постановлением Законодательного Собрания Краснодарского края от 15 июля 2009 г. № 1492-П «Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных защитных полос рек и ручьёв, расположенных на территории Краснодарского края» установлено, что длина водотока реки 1-я Понура составляет 97 км.

Согласно приказу Минприроды Краснодарского края от 3 октября 2018 г. № 1628 «Об установлении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос, местоположений береговых линий (границ водных объектов) реки Понура, реки 2-я Понура, реки 1-я Понура и реки Осечки на территории г. Краснодара и Динского района Краснодарского края» ширина прибрежной защитной полосы реки 1-я Понура составляет 100 м.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, руководствуясь статьёй 8 Водного кодекса Российской Федерации, пунктом 14 постановления Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2016 г. № 377 «Об утверждении Правил определения местоположения береговой линии (границы водного объекта), случаев и периодичности её определения и о внесении изменений в Правила установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов», сослался на то, что на момент предоставления спорного земельного участка прибрежная полоса реки Понура установлена не была, а передача земель

сельскохозяйственного АОЗТ «[REDACTED]» края, из которых в дальнейшем образован спорный земельный участок, из государственной собственности в общедолевую собственность пайщиков, произошла в 1994 году (момент возникновения спорных правоотношений), то есть до принятия Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», устанавливающего запрет на приватизацию земель прибрежной полосы.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что границы спорного земельного участка поставлены на государственный кадастровый учёт с нарушением закона.

Суд апелляционной инстанции принял во внимание, что постановление главы местного самоуправления от 17 октября 1994 г. № 474-п «О выдаче свидетельств членам АО «[REDACTED]», постановление главы местного самоуправления от 11 августа 2002 г. № 322 «О внесении изменений в постановление от 17 октября 1994 г. № 474-п» и договор купли-продажи подтверждают только основание возникновения права собственности на земельные доли и факт покупки сформированного в счёт долей земельного участка, а не обстоятельства законности формирования земельного участка. При этом факт наложения спорных участков на береговую полосу водного объекта общего пользования – реки Понура подтверждён заключением кадастрового инженера и данными публичной кадастровой карты.

Кассационный суд общей юрисдикции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации соглашается с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций.

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.

Правила пункта 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусматривают, что к местам общего пользования относятся территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Таким образом, не исключалась обязанность суда обеспечить проверку установленного законом запрета на приватизацию земель общего пользования в целях защиты публичных интересов.

В отношении земельного участка с КН [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.

В абзаце 3 пункта 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что, рассматривая такие дела, суды оценивают доводы исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления о невозможности продажи спорного земельного участка в связи с его ограничением в обороте, запретом приватизации, установленным федеральным законом, либо по причине его резервирования для государственных или муниципальных нужд на основе нормативных правовых актов органов государственной власти о резервировании, использования его для других целей (государственных или публичных нужд). В частности, правомерным основанием для отказа в продаже земельного участка может служить то обстоятельство, что в соответствии с генеральным планом развития города, посёлка, иного населённого пункта, утверждённым до обращения собственника недвижимости с заявлением о выкупе земельного участка, на данном земельном участке предусмотрено строительство другого объекта.

Исходя из содержания понятия территория общего пользования и учитывая, что запрет на приватизацию земель общего пользования направлен на обеспечение публичных интересов и свободного доступа граждан к местам общего пользования и природным объектам, предназначенным для удовлетворения общественных интересов, границы такой территории, в том числе планируемые, должны устанавливаться с учётом требований градостроительного законодательства. Установление границ территорий общего пользования осуществляется при подготовке проекта планировки

территории (чертёж планировки), на котором отображаются в том числе красные линии.

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).

Из имеющейся в материалах дела выписки из ЕГРН от 13 октября 2022 г. следует, что земельный участок с КН [REDACTED] поставлен на кадастровый учёт 21 мая 2018 г., образован в результате раздела исходного земельного участка с КН [REDACTED], имеющего категорию земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования – для дачного строительства, при этом в разделе «Особые отметки» указанного документа содержатся сведения об ограничениях прав на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе ограничение срока действия с 10 декабря 2018 г. на основании приказа от 3 октября 2018 г. № 1628 «Об установлении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос, местоположений береговых линий (границ водных объектов) реки Понура, реки 2-я Понура, реки 1-я Понура и реки Осечки на территории г. Краснодара и Динского района Краснодарского края», выданного Министерством природных ресурсов Краснодарского края.

В нарушение установленного порядка земельный участок с КН [REDACTED] сформирован за счёт земель береговой полосы, которая является федеральной собственностью, следовательно, такой участок подлежит снятию с кадастрового учёта.

По результатам геодезических работ по установлению линии береговой полосы, проведённых по заказу администрации муниципального образования Динской район, подготовлено заключение на 2021 год, согласно которому спорный земельный участок с КН [REDACTED] расположен в границах береговой полосы.

Согласно заключению кадастрового инженера от 7 ноября 2022 г., подготовленному по заказу СНТ «[REDACTED]», границы ряда участков, в том числе с КН [REDACTED], пересекают береговую полосу, прибрежную защитную полосу и водоохранную зону реки Понура, при этом береговая полоса нанесена по фактическим геодезическим замерам по состоянию на 7 ноября 2022 г. и установлена в соответствии с требованиями водного законодательства.

В рамках дополнений от 16 января 2023 г. к заключению кадастрового инженера определена площадь наложения земельного участка с КН [REDACTED] на береговую линию (1 409 кв. м), площадь наложения в прибрежной защитной полосе составила 2 797 кв. м, участок полностью расположен в водоохранной зоне.

Кроме того, спорный земельный участок с КН [REDACTED] был образован в результате раздела земельного участка с КН [REDACTED], который сформирован путём выделения в натуре земельного пая из исходного земельного участка сельскохозяйственного назначения с КН [REDACTED], находившегося в общей долевой собственности пайщиков сельскохозяйственного АОЗТ «[REDACTED]», о чём свидетельствует проект межевания от 30 ноября 2011 г. и сведения из публичного реестра.

Формирование спорного земельного участка осуществлялось за пределами границ исходного земельного участка с КН [REDACTED], входящего в границы пользования СПК «[REDACTED]», в результате чего ошибочно включена и береговая линия реки Понура.

Суд апелляционной инстанции также правомерно не принял во внимание решение Динского районного суда от 13 сентября 2012 г. по делу № [REDACTED] об оспаривании решения об отказе в осуществлении кадастрового учёта от 19 июля 2012 г. № 2343/5/12-206773 и обязанности ФГБУ ФКП Росреестр осуществить кадастровый учёт земельных участков, расположенных в пределах СПК «[REDACTED]».

При разрешении указанного спора оспаривалось решение кадастровой палаты об отказе в осуществлении кадастрового учёта в связи с тем, что заявление было подано с нарушением формы и содержания, межевой план не соответствовал установленной форме, при отсутствии в кадастре сведений о границах исходного земельного участка с КН [REDACTED].

Таким образом, следует признать правильными выводы суда апелляционной инстанции о том, что какие-либо юридически значимые обстоятельства, имеющие значение для разрешения настоящего спора о признании права отсутствующим и снятии земельного участка с КН [REDACTED] с кадастрового учёта, в рамках дела № [REDACTED] не устанавливались и подлежали оценке при рассмотрении настоящего спора.

При таких обстоятельствах нормы материального права судами апелляционной и кассационной инстанций применены правильно.

Существенных нарушений 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, судами апелляционной и кассационной инстанций не допущено.

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

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 июля 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи