



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ25-68-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 января 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,
судей Киселева А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Федерального агентства лесного хозяйства к Щербаковой Ирине Владимировне об истребовании из чужого незаконного владения земельного участка, по иску третьего лица, заявившего самостоятельные исковые требования, администрации Ленинского городского округа Московской области к Щербаковой Ирине Владимировне об исключении из ЕГРН сведений о земельном участке, признании права на земельный участок отсутствующим, исключении из ЕГРН записи о государственной регистрации права,

по кассационной жалобе Щербаковой Ирины Владимировны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 28 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10 апреля 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав Щербакову И.В. и ее представителя Кухту К.И., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителей Федерального

агентства лесного хозяйства Трубецкую А.Р. и Муравьева И.А., возражавших против удовлетворения жалобы,

установила:

Федеральное агентство лесного хозяйства обратилось в суд с иском об истребовании из незаконного владения Щербаковой И.В. части принадлежащего ей земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 235 кв. м, входящей в состав лесного фонда.

Администрация Ленинского городского округа Московской области в качестве третьего лица заявила самостоятельные требования к Щербаковой И.В. об исключении из ЕГРН сведений о земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 614 кв. м, признании права на земельный участок отсутствующим и исключении из ЕГРН записи о государственной регистрации этого права.

Решением Видновского городского суда Московской области от 4 сентября 2023 г. требования Федерального агентства лесного хозяйства и администрации Ленинского городского округа Московской области удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 28 октября 2024 г. решение суда первой инстанции в части удовлетворения исковых требований администрации Ленинского городского округа Московской области отменено, в этой части принято новое решение, которым в иске администрации Ленинского городского округа Московской области отказано. В остальной части решение оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10 апреля 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Щербакова И.В. просит отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 15 декабря 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 находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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 допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, на основании решения Видновского городского суда Московской области от 19 ноября 2015 г. за С [] М.А. в порядке наследования после смерти супруга признана 1/410 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [] общей площадью 6 907 370 кв. м из земель сельскохозяйственного назначения.

На основании договора дарения от 16 сентября 2017 г. у С [] М.А. возникло право на другую 1/410 долю в праве общей долевой собственности на этот же земельный участок.

Решением Видновского городского суда Московской области от 26 декабря 2017 г. по делу № [] установлены границы 10 земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе принадлежащих С [] М.А. на праве собственности, расположенных по адресу: [] [] [] [] []

Земельный участок площадью 18 481 кв. м поставлен на кадастровый учет 25 июня 2018 г., присвоен кадастровый номер [].

Данный земельный участок 3 сентября 2018 г. на основании договора дарения С [] М.А. подарила Г [] А.М.

6 января 2019 г. Г [] А.М. принято решение о разделе этого участка на 25 земельных участков, в том числе земельный участок с кадастровым номером [] площадью 614 кв. м, который он 5 сентября 2019 г. продал А [] В.В., а последний 6 мая 2020 г. продал его Щербаковой И.В.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29 августа 2022 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 18 мая 2023 г., решение суда от 26 декабря 2017 г. по делу № [] и дополнительное решение от 5 сентября 2018 г. отменены, в удовлетворении иска отказано.

По настоящему делу Федеральное агентство лесного хозяйства ссылалось на заключение ФГБУ «Рослесинфорг» от 9 февраля 2023 г. № 18, согласно которому границы земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] пересекаются с границами земель лесного фонда выдела 5 квартала 32 Видновского участкового лесничества Подольского лесничества Московской области, площадь наложения – 235 кв. м.

Границы Подольского лесничества Московской области установлены в соответствии с приказом Федерального агентства лесного хозяйства от 11 февраля 2019 г. № 132 «Об установлении границ Подольского лесничества в Московской области».

Удовлетворяя иск Федерального агентства лесного хозяйства, суд первой инстанции руководствовался статьей 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 101 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 6¹ Лесного кодекса Российской Федерации и исходил из того, что земельный участок кадастровым номером [REDACTED], имеющий категорию земель населенных пунктов, в нарушение закона частично сформирован за счет земель лесного фонда. Кроме того, отмена решения Видновского городского суда Московской области от 26 декабря 2017 г. является самостоятельным основанием для снятия исходного участка с кадастрового учета.

Удовлетворяя требования администрации Ленинского городского округа Московской области, суд первой инстанции принял во внимание, что на момент постановки на учет спорного земельного участка не разрешен вопрос о переводе его из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов. Расположение земельного участка было определено без участия администрации городского округа.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции об изъятии из незаконного владения ответчика части земельного участка, находящейся на землях лесного фонда.

Отменяя решение в части удовлетворения исковых требований администрации и отказывая в удовлетворении этих требований, суд апелляционной инстанции не нашел оснований для признания права ответчика отсутствующим на оставшуюся часть земельного участка.

Кассационный суд общей юрисдикции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для

обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Согласно пункту 1 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» данный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения – сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Статьей 7 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» предусмотрено, что перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, перечисленных в данной норме, в том числе связанных с установлением или изменением черты населенных пунктов (пункт 3 части 1).

В силу части 1 статьи 8 этого же закона установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов либо исключение земельных участков из границ населенных пунктов является переводом земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов.

Право на 1/410 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED] площадью 6 907 370 кв. м, предоставленный колхозу-племзаводу им. М. Горького, признано за С [REDACTED] М.А. в порядке наследования решением Видновского городского суда Московской области от 19 ноября 2015 г.

Впоследствии решением того же суда от 26 декабря 2017 г. за А [REDACTED] М.А., К [REDACTED] А.А., Л [REDACTED] В.Е., О [REDACTED] Т.Н., С [REDACTED] О.Н., С [REDACTED] Н.А., Ю [REDACTED] Л.И. признано право собственности в размере имеющихся у них земельных долей на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения колхоза-племзавода им. М. Горького (правопреемник – СХПК «Колхоз-племзавод

им. М. Горького», переименованный впоследствии в ООО «Чайка»), а также установлены границы конкретных земельных участков участников долевой собственности (в том числе С [REDACTED] М.А.).

Таким образом, формирование спорного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] осуществлялось в границах исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], который был образован в результате выдела долей из земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED], предоставленного колхозу-племзаводу им. М. Горького.

Право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 18 481 кв. м из земель сельскохозяйственного назначения колхоза-племзавода им. М. Горького признано за С [REDACTED] М.А. на основании судебного решения и на основании договора дарения от 3 сентября 2018 г. перешло к Г [REDACTED] А.М.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11² Земельного кодекса Российской Федерации целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Таким образом, земельные участки, образованные в результате выдела и раздела земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED], предоставленного колхозу-племзаводу им. М. Горького, должны были сохранить целевое назначение, вид разрешенного использования и соответствовать предельным минимальным и максимальным размерам соответствующих земельных участков (пункт 2 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20 декабря 2016 г.).

При этом границы земельного участка, предоставленного колхозу в 1994 году в коллективно-долевую собственность, были утверждены постановлением Главы администрации Ленинского района Московской области от 27 декабря 1994 г. № 3129 и распоряжением Главы администрации Ленинского муниципального района от 28 июня 2006 г. № 1821-р/о, формирование земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в порядке выдела земельных долей из исходного осуществлялось в соответствии с проектом межевания территории.

При рассмотрении апелляционных жалоб З [REDACTED] Е.А., Щ [REDACTED] А.Г., Щ [REDACTED] Е.А. и других на решение Видновского городского суда Московской области от 26 декабря 2017 г. и дополнительное решение от 5 сентября 2018 г. в апелляционном определении судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29 августа 2022 г. установлено, что колхозу им. М. Горького на основании постановления Главы

администрации Ленинского района Московской области от 27 декабря 1994 г. № 3129 предоставлен земельный участок площадью 2148,05 га в коллективно-долевою собственность, 439,09 га – в бессрочное (постоянное) пользование, границы участков утверждены постановлением Главы администрации Ленинского района Московской области от 27 декабря 1994 г. № 3129 и распоряжением Главы администрации Ленинского муниципального района от 28 июня 2006 г. № 1821-р/о, правопреемником колхоза является ООО «Колхоз-племзавод им. М. Горького», однако истцы не являются членами колхоза и свидетельство о праве общей долевой собственности им не выдавалось, земельные доли работников внесены в паевой фонд кооператива, участок предоставлен колхозу неделимым, а также отсутствуют доказательства о проведении общего собрания о выделе в натуре земельной доли.

Поскольку из судебных постановлений следует, что спорный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] формировался из земель сельскохозяйственного назначения в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (земли колхоза-племзавода им. М. Горького), подлежали оценке вопросы пересечения границ исходного земельного участка, предоставленного колхозу, с землями иной категории.

Вместе с тем земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] поставлен на кадастровый учет 7 февраля 2019 г., площадь – 614 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, в его границах расположен дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 210,7 кв. м.

Согласно выписке из ЕГРН от 4 сентября 2023 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован в результате раздела исходного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 18 481 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, который снят с кадастрового учета 12 февраля 2019 г.

Таким образом, при постановке земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на кадастровый учет участок входил в границы населенного пункта, утвержденные нормативно-правовым актом, и находился в системе координат, используемой для ведения ЕГРН.

В этой связи отмена судебного решения, на основании которого возникло право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], сама по себе не может свидетельствовать о формировании образованного из него в результате раздела спорного участка в границах лесного фонда.

Вместе с тем в рамках требования администрации Ленинского городского округа Московской области о признании отсутствующим права собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] и снятии его с кадастрового учета указывалось на ошибочное его формирование в границах

населенного пункта, поскольку участок выделялся из земель бывшего колхоза, который относился к землям сельскохозяйственного назначения, при этом перевод земель сельскохозяйственного назначения вследствие изменения границ населенного пункта не осуществлялся.

По настоящему делу судебные инстанции не разрешили правовую неопределенность по вопросу о нахождении спорного земельного участка в границах населенного пункта с учетом его формирования из земель колхоза-племзавода им. М. Горького.

В соответствии с частью 1 статьи 4² Федерального закона от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» лесные участки в составе земель лесного фонда, сведения о которых внесены в государственный лесной реестр до 1 января 2017 г., признаются ранее учтенными объектами недвижимости.

Согласно части 3 статьи 14 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон № 172-ФЗ) в редакции Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 280-ФЗ (далее – Закон № 280-ФЗ) в случае, если в соответствии со сведениями, содержащимися в государственном лесном реестре, лесном плане субъекта Российской Федерации, земельный участок относится к категории земель лесного фонда, а в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами на земельные участки этот земельный участок отнесен к иной категории земель, принадлежность земельного участка к определенной категории земель определяется в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, либо в соответствии со сведениями, указанными в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, при отсутствии таких сведений в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных частями 6 и 9 данной статьи. Правила настоящей части применяются в случае, если права правообладателя или предыдущих правообладателей на земельный участок возникли до 1 января 2016 г.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что Закон № 280-ФЗ, которым внесены изменения в статью 14 Закона № 172-ФЗ, принят в целях преодоления противоречивого толкования положений законодательства в правоприменительной практике и защиты законных интересов добросовестных приобретателей земельных участков. Федеральный законодатель, установив приоритет сведений о категории земельных участков, содержащихся в правоустанавливающих документах и ЕГРН, исключил возможность произвольного толкования оспариваемого законоположения и, соответственно, изъятия земельных участков у лиц, которые приобрели их на законном основании, только по формальным основаниям их расположения в границах лесничеств и лесопарков в соответствии с данными государственного лесного реестра (определения

от 21 сентября 2017 г. № 1793-О, 1794-О, 1795-О, от 24 февраля 2022 г. № 423-О).

Из изложенного следует, что положения Закона № 280-ФЗ, устанавливая прежде всего административную процедуру устранения противоречий между сведениями двух публичных реестров (ЕГРН и ГЛР) и условия, при которых отдается приоритет сведениям ЕГРН, направлены на защиту полагавшихся на сведения ЕГРН (ранее – ЕГРП) добросовестных приобретателей земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости или осуществляется деятельность, не связанная с использованием лесов. При этом при возникновении спора о праве положениями названного закона не исключается необходимость исследования судами вопросов законности формирования спорных участков и законности возникновения прав на них.

Так, не может быть признано добросовестным поведение лица, приобретающего земельный участок, состоящий преимущественно из многолетних лесных насаждений, что должно было быть очевидным при осмотре участка до совершения с ним сделок, которое не удостоверилось в том, что такой участок не может относиться к землям государственного лесного фонда.

Судебными инстанциями не были учтены и правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенные в постановлении от 28 января 2025 № 3-П, согласно которым добросовестность участников гражданских правоотношений оценивается судом; при нахождении земельного участка в местности, о расположении на которой особо охраняемой природной территории федерального значения было известно или должно было быть известно гражданину или которая имеет явные признаки наличия на ней леса, содержание требований разумности и осмотрительности (добросовестности) предполагает, что гражданин должен уделить повышенное внимание подтверждению законности предоставления и использования соответствующего участка. Также отмечено, что исключена возможность изъятия земельных участков у граждан, которые приобрели их на законном основании, только по формальной причине расположения этих объектов в границах лесничеств и лесопарков в соответствии с данными государственного лесного реестра.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 22 сентября 2023 г. № 45-П отражено, что согласованием проекта генерального плана с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти является проверка соответствия его содержания в части включения в границы населенного пункта земельных участков из состава земель лесного фонда законодательству в сфере лесных отношений. Нарушение установленного федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

Кроме того, при включении в границы населенных пунктов земельных участков из земель лесного фонда по истечении года, за исключением случаев, предусмотренных законом, органы местного самоуправления могут отнести бывшие земли лесного фонда к не связанной с природоохранными функциями территориальной зоне, в том числе жилой или производственной (часть 6 статьи 32 и часть 6¹ статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В этой связи включение в границы населенного пункта земельных участков из состава земель лесного фонда допускало их использование при соблюдении требований градостроительного законодательства, в том числе и для цели жилой застройки.

Поскольку спорный земельный участок сформирован из земель сельскохозяйственного назначения, судебные инстанции не исследовали основания включения такого участка в границы населенного пункта, причины пересечения границ с землями лесного фонда, а также допустимость изъятия части участка без оценки добросовестности поведения лица при приобретении недвижимости.

Согласно пункту 1 статьи 11⁹ Земельного кодекса Российской Федерации предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

В силу пункта 1 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.

Таким образом, в соответствии с земельным законодательством в отношении земельных участков в зависимости от их целевого назначения и разрешенного использования установлены их предельные минимальные и максимальные размеры.

Вместе с тем, удовлетворяя иск об истребовании части земельного участка, принадлежащего Щербаковой И.В., судебные инстанции оставили без оценки соответствие оставшейся площади участка установленным градостроительным регламентом предельным минимальным размерам земельных участков соответствующего целевого назначения и вида целевого использования.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут

быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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 Московского областного суда от 28 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 10 апреля 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи