



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГПР25-80-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 февраля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,  
судей Киселева А.П. и Назаренко Т.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Щелковского городского прокурора Московской области к Сикорской Веронике Александровне и обществу с ограниченной ответственностью «Золотые караси» об истребовании части земельного участка из чужого незаконного владения, внесении изменений в ЕГРН, возложении обязанности принять меры к оформлению права пользования водным объектом, запрете осуществления деятельности, сносе объекта капитального строительства и прекращении права собственности на него

по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., поддержавшего доводы, изложенные в кассационном представлении, представителя Сикорской В.А. и ООО «Золотые караси» – Костючика В.А., возражавшего против удовлетворения представления,

**установила:**

Щелковский городской прокурор Московской области обратился в суд с иском к Сикорской В.А. и ООО «Золотые караси» об истребовании части земельного участка из чужого незаконного владения, внесении изменений в ЕГРН, возложении обязанности принять меры к оформлению права пользования водным объектом, запрете осуществления деятельности, сносе объекта капитального строительства и прекращении права собственности на него.

Решением Щелковского городского суда Московской области от 30 сентября 2024 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 марта 2025 г. решение суда первой инстанции в части истребования из владения Сикорской В.А. земельного участка и внесения изменений в ЕГРН отменено, по делу в данной части принято новое решение об отказе в удовлетворении требований. В остальной части решение оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационном представлении заместителя Генерального прокурора Российской Федерации содержится просьба об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 12 марта 2025 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2025 г., как незаконных, и об оставлении в силе решения Щелковского городского суда Московской области от 30 сентября 2024 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 28 января 2026 г. кассационное представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации с делом передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационном представлении, а также возражения на него, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит представление подлежащим удовлетворению.

В соответствии со статьей 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Сикорская В.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 177 001 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], участок [REDACTED], относящегося к категории «земли населенных пунктов» и имеющего вид разрешенного использования «под размещение водоема для рыборазведения и зоны отдыха».

Согласно Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки городского округа Щелково Московской области указанный земельный участок расположен в функциональной зоне отдыха и частично находится на территории, покрытой поверхностными водами.

В границах земельного участка также расположен принадлежащий Сикорской В.А. объект капитального строительства – одноэтажное нежилое здание площадью 44,9 кв. м (кадастровый номер [REDACTED]).

На основании договора от 15 февраля 2017 г. № 1 земельный участок, а также расположенные на нем объекты недвижимости и некапитальные строения переданы в безвозмездное пользование ООО «Золотые караси» для организации отдыха на водном объекте на платной основе.

Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 12 декабря 2023 г. № 2695-РМ установлены характеристики водного объекта – реки Беленькой: протяженность – 10,6 км, ширина прибрежной полосы – 50 м, водоохранной зоны – 100 м, береговой полосы – 20 м.

Согласно заключению кадастрового инженера Трофимова С.А. от 18 июня 2024 г., составленному по поручению прокурора, площадь наложения границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с акваторией и береговой полосой реки Беленькой составляет 113 961 кв. м. Объект капитального строительства (нежилое здание) частично расположен в границах береговой полосы водного объекта, площадь наложения составляет 25 кв. м.

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции ответчики заявили о пропуске прокурором срока исковой давности.

Удовлетворяя требования прокурора, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 1, 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», статьей 11 Федерального закона от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», статьями 27, 85 Земельного кодекса Российской Федерации и статьями 5, 6 и 8 Водного кодекса Российской Федерации, а также разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 июля 2019 г. № 10-Пл, постановляет:

Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», исходил из того, что нахождение в собственности Сикорской В.А. земельного участка, в границах которого расположена береговая полоса и акватория реки Беленькой, не соответствует положениям закона, закрепляющим режим общего пользования береговой полосой и исключительную публичную собственность на водные объекты.

Судом первой инстанции также указано на то, что расположенное в границах береговой полосы нежилое здание обладает признаками самовольной постройки, поскольку возведено на землях, не подлежащих застройке в силу закона. При этом, отклоняя заявление ответчиков о пропуске срока исковой давности, суд первой инстанции исходил из того, что заявленные прокурором требования направлены на защиту публичных интересов – обеспечение прав неопределенного круга лиц на доступ к водному объекту общего пользования, в связи с чем исковая давность на такие требования не распространяется.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции в части истребования у ответчика земельного участка и внесения изменений в ЕГРН, указал на необходимость применения общего срока исковой давности к данным правоотношениям.

По мнению суда апелляционной инстанции, срок исковой давности подлежал исчислению с момента, когда уполномоченные органы должны были узнать о выбытии спорного имущества из публичной собственности: в 2006 г. – при постановке земельного участка на кадастровый учет либо в 2015 г. – при государственной регистрации права собственности Сикорской В.А., в связи с чем, установив, что с иском прокурор обратился лишь в 2024 г., пришел к выводу о пропуске как трехлетнего, так и десятилетнего сроков исковой давности, предусмотренных статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении требований в указанной части.

В остальной части решение суда первой инстанции признано законным и обоснованным.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился Первый кассационный суд общей юрисдикции.

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 частью 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 (часть 2 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации).

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 (части 1, 2, 6 и 8 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации).

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

В силу пункта 1 статьи 102 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действующей на момент формирования спорного земельного участка, к землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

В Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 июня 2018 г. № 1540-О отмечено, что положения частей 6 и 8 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации направлены на обеспечение свободного доступа граждан к водным объектам с учетом их особого публичного предназначения и справедливого баланса между общественными интересами и правами частных лиц.

В этой связи земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] как объект земельных отношений с нарушением действующего земельного законодательства сформирован за счет водного объекта, относящегося к федеральной собственности, при этом его составная часть – покрытая поверхностными водами земля в пределах береговой линии – также является федеральной собственностью (пункт 23 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17 июля 2019 г.).

В соответствии с пунктом 8 статьи 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и пунктом 8 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Земельные участки общего пользования, занятые в том числе водными объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации (пункт 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

Из приведенных норм права следует, что земля, находящаяся в пределах береговой линии водного объекта, относящегося к федеральной собственности, не может быть предоставлена в частную собственность. В пользование предоставляется водный объект на основании договора водопользования или решения о предоставлении водного объекта в пользование (статья 11 Водного кодекса Российской Федерации).

Установленные действующим законодательством Российской Федерации ограничения в использовании береговой полосы направлены на обеспечение общественно значимых интересов, в частности на обеспечение безопасности судоходства и свободного доступа к водным объектам общего пользования.

В этой связи земельные участки в пределах береговой полосы ограничены в обороте, при этом не исключается возможность предоставления данных участков в аренду с соблюдением ограничений в их использовании (пункт 10 статьи 10 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации, пункт 4 статьи 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно положениям частей 2 и 4 статьи 27 Водного кодекса Российской Федерации и пункта 4 статьи 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации реализация полномочий органов местного самоуправления в области водных и земельных отношений включает в себя установление правил использования водных объектов общего пользования, расположенных на территории муниципальных районов, для личных и общественных нужд, обеспечение свободного доступа граждан к водным объектам общего пользования и их береговым полосам, а также предоставление в аренду земельных участков, находящихся в публичной собственности, расположенных в пределах береговой полосы водного объекта общего пользования, при условии соблюдения свободного доступа к ним граждан, за исключением случаев, если свободный доступ к такому объекту ограничен в соответствии с его функциональным назначением.

При этом следует учитывать, что правовые ограничения для отнесения береговой полосы в границах населенных пунктов к муниципальной собственности могут быть установлены, если прилегающий к береговой полосе земельный участок находится в государственной собственности.

В связи с этим при учете целевого критерия отнесения объектов к соответствующему уровню публичной собственности следует определять функциональное назначение таких участков и уполномоченного публичного собственника земельного участка.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного

Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22, иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение (статьи 304 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьей 208 Гражданского кодекса Российской Федерации. К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения (пункт 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»).

Поскольку земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] в нарушение требований действующего законодательства сформирован с использованием площади водного объекта общего пользования протяженностью 10,6 км, который не выбыл из фактического владения публичного собственника, основания для применения правил об исковой давности к требованиям прокурора отсутствовали.

Таким образом, разрешая спор по существу, суд первой инстанции пришел к правильному и обоснованному выводу о наличии оснований для удовлетворения иска, в то время как судами апелляционной и кассационной инстанций допущена ошибка в толковании и применении норм права.

При таких обстоятельствах определения судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, а решение суда первой инстанции – оставлению в силе.

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 Московского областного суда от 12 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2025 г. отменить, решение Щелковского городского суда Московской области от 30 сентября 2024 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи