



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 45-КГ26-2-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 апреля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,

судей Асташова С.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Екатеринбург» к Вершинину Георгию Олеговичу о сносе самовольного строения

по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Екатеринбург» на решение Сысертского районного суда Свердловской области от 14 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 4 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителей общества с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Екатеринбург» Панову О.А. и Гурьева А.И., поддержавших доводы кассационной жалобы, а также представителей Вершинина Г.О. – Ардашева В.Л. и Кирилина Д.А., возражавших против

удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Газпром трансгаз Екатеринбург» (далее – общество) обратилось в суд с иском к Вершинину Г.О. о сносе самовольных строений, расположенных на земельном участке с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED] по адресу: [REDACTED]

ввиду их расположения в границах минимальных расстояний до магистрального газопровода «Свердловск-Сысерть».

Решением Сысертского районного суда Свердловской области от 14 ноября 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 4 марта 2025 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2025 г. принятые судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе обществом поставлен вопрос об отмене указанных выше судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 27 марта 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От Вершинина Г.О. поступили письменные возражения на кассационную жалобу.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, и возражения на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит обжалуемые судебные постановления подлежащими отмене.

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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, земельные участки с КН [REDACTED] и КН [REDACTED] образованы 17 августа 2016 г. из земельного участка с КН [REDACTED] площадью 1 325 кв.м.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее также ЕГРН) от 14 февраля 2025 г. в отношении земельного участка с КН [REDACTED] имеются ограничения прав, предусмотренные статьями 56, 56¹ Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», сроком действия с 9 ноября 2015 г.

Из кадастровой выписки о земельном участке с КН [REDACTED] от 1 декабря 2016 г. следует, что в отношении данного земельного участка имеются ограничения прав, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации».

13 декабря 2016 г. обществом в адрес собственника земельных участков с КН [REDACTED] и КН [REDACTED] Надькина С.С. направлено письмо о существующих ограничениях в использовании земельных участков в связи с их нахождением в пределах минимальных расстояний от магистрального газопровода «Свердловск-Сысерть».

20 декабря 2016 г. обществом составлен акт обследования места нарушения, из которого следует, что на земельном участке с КН [REDACTED] находится нежилое деревянное хозяйственное строение, на расстоянии 200 м находятся вагон-бытовка и строительные фундаментные блоки.

2 октября 2017 г. Оборотнева Г.П. на основании договора купли-продажи с Надькиным С.С. приобрела земельный участок с КН [REDACTED].

27 декабря 2017 г. общество направило Оборотневой Г.П. письмо с требованием использовать земельный участок с учетом ограничений и не допускать строительства зданий, строений, сооружений без получения согласования эксплуатирующей организации.

5 октября 2018 г. Вершинин Г.О. на основании договора купли-продажи с Оборотневой Г.П. приобрел указанный земельный участок.

9 ноября 2022 г. общество направило Вершинину Г.О. претензию от 24 октября 2022 г. № 02-001/200-269 об устранении нарушения путем демонтажа деревянного нежилого строения.

9 ноября 2023 г. обществом составлен акт осмотра земельного участка, из которого следует, что на нем расположены одноэтажное жилое строение и курятник.

23 января 2024 г. обществом составлен акт осмотра земельного участка, согласно которому на нем имеются четыре строения (сооружения).

Определениями Сысертского районного суда Свердловской области от 11 апреля 2024 г. и от 7 июня 2024 г. по делу назначена строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению ООО «СЭО» от 11 октября 2024 г. № 533-10.2024 земельный участок и расположенные на нем жилой дом (год строительства – 2016-2017, расстояние до газопровода – 199,27 м), хозяйственная постройка (год строительства – 2016, расстояние до газопровода – 179,56 м), баня (год строительства – 2017-2020, расстояние до газопровода – 187,09 м) и дровяник (год строительства – 2017-2020, расстояние до газопровода – 189,65 м) находятся в пределах границ внесенной в ЕГРН зоны с особыми условиями использования территории (зона минимальных расстояний от оси магистрального газопровода «Свердловск-Сысерть»).

Как указала эксперт, в период возведения спорных построек земельный участок, согласно Правилам землепользования и застройки на территории Сысертского городского округа, утвержденным решением Думы Сысертского

городского округа от 24 января 2008 г. № 323, относился к территориальной зоне ЖТ-1.2. (зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах).

Из заключения экспертизы от 20 октября 2024 г. № 01-2024 следует, что допускается сокращение на 30% минимальных расстояний от линейной части магистральных газопроводов до не относящихся к ним объектов, в связи с чем зона минимальных расстояний от оси магистрального газопровода «Свердловск-Сысерть» составит 175 м вместо 250 м, а земельный участок будет находиться вне данной зоны.

Из ответов филиала ППК «Роскадастр» по Уральскому федеральному округу от 6 декабря 2023 г. и от 11 апреля 2024 г. на запрос суда следует, что сведения о зоне с особыми условиями использования территории с наименованием «зона минимальных расстояний магистральных газопроводов «Бухара – Урал 1 нитка» и «Свердловск-Сысерть» внесены в ЕГРН 27 мая 2014 г., исключены из ЕГРН 1 ноября 2018 г., восстановлены 13 марта 2020 г. на основании решения Арбитражного суда Свердловской области от 19 июля 2019 г. по делу № А60-6490/2019.

Возражая против иска, Вершинин Г.О. ссылаясь на то, что о наличии каких-либо ограничений в использовании земельного участка осведомлен не был, выписка из ЕГРН на земельный участок от 9 октября 2018 г. не содержит сведений об установлении в отношении этого участка каких-либо ограничений.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что на момент заключения сделок купли-продажи земельного участка Вершининым Г.О. и Оборотневой Г.П. сведения об ограничениях в использовании земельного участка не были отражены в ЕГРН, следовательно, ответчик и его правопреемник не знали и не могли знать об их наличии.

Суд отклонил доводы общества о направлении в 2016 и 2017 годах правопреемникам ответчика писем о необходимости согласования строительства на земельном участке, поскольку письма адресатами не получены, а письмо, направленное в 2018 году в адрес администрации Сысертского городского округа, о незаконном формировании земельных участков с видами разрешенного

использования «для дачного строительства», «для индивидуального жилищного строительства» и «для ведения личного подсобного хозяйства», также не свидетельствует об осведомленности собственников участка об ограничениях в строительстве.

Принимая во внимание заключение судебной экспертизы, суд пришел к выводу об отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан, а также о допустимости уменьшения зоны минимальных расстояний от оси магистрального газопровода до 175 м. Поскольку подтвердить или опровергнуть наличие такой возможности в данном деле эксперт не смог ввиду непредставления обществом соответствующей документации, это обстоятельство расценено судом как воспрепятствование проведению экспертизы, что является основанием для отказа в защите нарушенного права.

Суд также указал, что пункт 3.16 и таблица 4 СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы» не значатся как обязательные к применению согласно Перечню национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденному распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 1047-р. Следовательно, СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы» признаками нормативного правового акта не обладает и носит рекомендательный характер.

С выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции, отклонив довод общества о необходимости применения части 37 статьи 26 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 342-ФЗ), предусматривающей презумпцию знания любого лица о наличии зоны с особыми условиями использования территории при наличии таких сведений в ЕГРН, сославшись на то, что данный закон вступил в силу с 1 января 2019 г. и не действовал в юридически значимый период (2016–2017 годы).

Кассационный суд общей юрисдикции не усмотрел оснований для отмены постановлений судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с постановлениями судов согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент начала строительства спорных строений в 2016–2017 годы) права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным данным кодексом, федеральными законами (пункт 1).

Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных данным кодексом, федеральными законами (пункт 2).

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном этим кодексом для охранных зон (пункт 3).

Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок (пункт 4).

Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу (пункт 5).

Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами (пункт 6).

Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке (пункт 7).

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на начало строительства спорных построек в 2016–2017 годы) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 339-ФЗ) пункт 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации дополнен абзацем вторым и изложен в следующей редакции «1. Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное 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.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии

с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка».

В соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в этой же редакции лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Использование самовольной постройки не допускается.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее – установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Как указано в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 3 июля 2019 г. № 26-П по делу о проверке конституционности статей 15, 16 и 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 4 статьи 242² Бюджетного кодекса Российской Федерации и части 10 статьи 85 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в связи с жалобой администрации городского округа Верхняя Пышма, запрет на строительство зданий, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения (необходимость

получения соответствующего разрешения) был предусмотрен Правилами охраны магистральных газопроводов, утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 12 апреля 1979 г. № 341 (пункт 23), Положением о землях транспорта, утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 8 января 1981 г. № 24 (пункт 11), СНиП II-45-75 «Магистральные трубопроводы. Нормы проектирования» (таблица 5), а затем – Земельным кодексом Российской Федерации (пункт 6 статьи 90) и Федеральным законом от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» (статья 28).

Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик 1969 г. и Земельный кодекс РСФСР 1970 г. предусматривали соответственно в статьях 46 и 118 ведение уполномоченными государственными органами государственного земельного кадастра, содержащего совокупность достоверных и необходимых сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель. Согласно пункту 6 Правил охраны магистральных газопроводов и пункту 26 Положения о землях транспорта материалы о фактическом положении трубопроводов (исполнительная съемка) передавались исполнительным комитетам районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов для нанесения трасс трубопроводов (но не охранных зон и минимальных расстояний) на районные карты землепользований.

В федеральных законах от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» был провозглашен принцип открытости сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и в государственном земельном кадастре.

Правила охраны магистральных трубопроводов были также утверждены Минтопэнерго России 29 апреля 1992 г. и постановлением Госгортехнадзора России от 22 апреля 1992 г. № 9.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1521 утвержден перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на

обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Согласно пункту 24 указанного постановления пункт 7.15 СП 36.13330.2012 и таблица 4 к нему стали обязательными с 1 июля 2015 г.

Согласно пункту 7.15 СП 36.13330.2012 расстояния от оси подземных и наземных (в насыпи) трубопроводов до населенных пунктов, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений должны приниматься в зависимости от класса и диаметра трубопроводов, степени ответственности объектов и необходимости обеспечения их безопасности, но не менее значений, указанных в таблице 4.

СП 36.13330.2012 является актуализированной редакцией СНиП 2.05.06-85*, который, в свою очередь, являлся переизданием СНиП 2.05.06-85.

Таким образом, на момент начала строительства спорных строений и заключения договора купли-продажи земельного участка ответчиком пункт 7.15 СП 36.13330.2012 являлся обязательным к применению.

Доводы суда первой инстанции о рекомендательном характере СНиП 2.05.06-85*, не являющегося нормативным актом, со ссылкой на решение Верховного Суда Российской Федерации от 27 мая 2015 г. № АКПИ15-360 являются необоснованными, поскольку в соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» Правительство Российской Федерации утвердило перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований данного федерального закона, в том числе обязательное применение пункта 7.15 СП 36.13330.2012.

На обязательность применения СНиП 2.05.06-85* указано в том числе в решении Верховного Суда Российской Федерации от 27 мая 2015 г. № АКПИ15-360, на которое сослались как суд, так и Вершинин Г.О. в своих возражениях на кассационную жалобу общества.

В данном решении указано лишь на то, что на СНиП 2.05.06-85*, являющийся техническим регламентом, не распространяются требования, относящиеся к процедуре принятия и издания нормативных правовых актов.

В частности, в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 6 октября 2015 г. № 2318-О отмечено, что СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы» составляет дополнительную часть подлежащей обязательному исполнению нормативной базы, определяющей технические параметры обеспечения нормальных условий строительства и эксплуатации объектов системы газоснабжения, включающие требования о соблюдении минимально допустимых расстояний от оси подземных и наземных (в насыпи) газопроводов до населенных пунктов, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений в случаях планируемого строительства зданий и сооружений на земельных участках, входящих в охранную зону магистральных трубопроводов.

Согласно пункту 2 Обзора судебной практики по спорам, связанным с возведением зданий и сооружений в охранных зонах трубопроводов и в границах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 июня 2021 г., определение территории, входящей в границы минимальных расстояний до магистрального или промышленного трубопровода, до установления этой зоны в порядке, предусмотренном статьей 106 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется с учетом положений СНиП 2.05.06-85*.

Таким образом, возведение строения в зоне минимальных расстояний без согласования с эксплуатирующей газопровод организацией является основанием для признания постройки самовольной и возложения обязанности ее снести или привести в соответствие, за исключением случаев, указанных в абзаце втором пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вводя данное исключение для признания постройки самовольной, законодатель одновременно конкретизировал условия, при которых публичный доступ к сведениям о зоне с особыми условиями использования территории и границах такой зоны считается обеспеченным.

Так, в соответствии с частью 37 статьи 26 Закона № 342-ФЗ, принятого одновременно с Законом № 339-ФЗ, такой доступ считается обеспеченным, если на дату начала создания объекта недвижимого имущества на земельном участке, расположенном в границах зоны с особыми условиями использования территории, соблюдалось хотя бы одно из следующих условий:

1) сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории внесены в Единый государственный реестр недвижимости;

2) в документах, выданных в отношении земельного участка при его государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на него, отображены сведения о нахождении земельного участка полностью или частично в границах зоны с особыми условиями использования территории;

3) сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории указаны в градостроительном плане земельного участка;

4) решение об установлении зоны с особыми условиями использования территории и границ такой зоны опубликовано в порядке, установленном для опубликования указанных решений, и границы такой зоны обозначены на местности в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации;

5) сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории отображены на карте градостроительного зонирования в составе утвержденных правил землепользования и застройки или в документации по планировке территории, и границы такой зоны обозначены на местности в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации;

6) правообладатель земельного участка, расположенного в границах зоны с особыми условиями использования территории, был уведомлен об ограничениях использования земельных участков в границах такой зоны в порядке, установленном в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня официального опубликования данного федерального закона);

7) сведения о здании, сооружении, в связи с размещением которых установлена зона с особыми условиями использования территории, включены в документы, указанные в пунктах 2 и 3 данной части.

Наличие данного перечня презюмирующих обстоятельств не исключает установления судом факта того, что названные выше сведения были доведены до землепользователя иным способом.

Ссылаясь на положения абзаца второго пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Закона № 339-ФЗ и одновременно отвергая положения пункта 1 части 37 статьи 26 Закона № 342-ФЗ, суды указали, что в соответствии со статьей 27 Закона № 342-ФЗ данный закон с учетом указанных в этой статье исключений вступил в силу с 1 января 2019 г., то есть после возведения спорных строений и заключения договора купли-продажи ответчиком.

Между тем отсутствие до этого времени специального указания в законе о том, что внесение в ЕГРН сведений о зоне минимальных расстояний предполагает доведение до всеобщего сведения наличия связанных с ними ограничений, не означает обратного.

Согласно статье 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения (пункт 1).

В силу статьи 7 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется путем внесения сведений в Единый

государственный реестр недвижимости, изменения указанных сведений в данном реестре и исключения указанных сведений из данного реестра в порядке, установленном данным федеральным законом и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации. Ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на русском языке на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений (часть 1).

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, являются общедоступными в пределах, установленных законом (часть 5).

Об общедоступности содержащихся в данном реестре сведений разъяснено в абзаце втором пункта 95 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно которому с момента внесения в соответствующий государственный реестр прав сведений об аресте имущества признается, что приобретатель должен был знать о наложенном запрете (статья 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации).

Судом установлено и из материалов дела следует, что сведения о зоне с особыми условиями использования территории с наименованием «зона минимальных расстояний магистральных газопроводов «Бухара – Урал 1 нитка» и «Свердловск-Сысерть» внесены в ЕГРН 27 мая 2014 г., присвоен реестровый номер границы 66:00-6.670 (66.00.2.259), записи о данной зоне с особыми условиями использования территории присвоен статус архивная 1 ноября 2018 г.

Таким образом, судом установлено, что сведения о зоне минимальных расстояний имелись в ЕГРН в период с 27 мая 2014 г. по 1 ноября 2018 г., то есть как во время возведения спорных строений, так и на момент заключения ответчиком договора купли-продажи.

Аналогичные обстоятельства установлены и решением Арбитражного суда Свердловской области от 19 июля 2019 г. по делу № А60-6490/2019, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 ноября 2019 г. и постановлением Арбитражного суда Уральского округа

от 27 февраля 2020 г., действия Управления Росреестра по Свердловской области по исключению этих сведений с 1 ноября 2018 г. признаны незаконными и на данное управление возложена обязанность их восстановить.

Вопреки установленным обстоятельствам суд первой инстанции, а за ним и суд апелляционной инстанции, сославшись на отсутствие их в выписках из ЕГРН от 5 октября 2017 г. и от 9 октября 2018 г., указали на отсутствие таких сведений в ЕГРН.

Между тем обстоятельств получения этих выписок и причины отсутствия в них названных выше сведений суды не выяснили.

Данным обстоятельствам надлежало дать оценку, поскольку, как указано выше, эти сведения были исключены из ЕГРН в период с 1 ноября 2018 г. до восстановления их по решению арбитражного суда и в кадастровой выписке на земельный участок с КН [REDACTED] от 1 декабря 2016 г. они имелись.

С учетом изложенного нельзя признать законными выводы судебных инстанций о том, что наличие сведений о зоне минимальных расстояний в ЕГРН не имеет значения для настоящего дела, и о том, что таких сведений в юридически значимый период в ЕГРН не имелось.

Доводы возражений о том, что в договоре купли-продажи земельного участка продавец заверил покупателя об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении данного участка, может являться основанием для предъявления соответствующих требований к продавцу, связанных с недостоверностью этих заверений, однако не к отказу в иске эксплуатирующей газопровод организации, не являющейся стороной договора.

Ссылаясь на неполучение правопродшественниками ответчика писем о необходимости соблюдения ограничений в использовании земельного участка, судебные инстанции не дали оценки доводам общества о том, что собственник первоначального земельного участка Надькин С.С. должен был знать о наличии ограничений, о чем свидетельствует выписка из ЕГРН от 14 февраля 2025 г., согласно которой в отношении земельного участка с КН [REDACTED] имелись ограничения прав, предусмотренные статьями 56, 56¹ Земельного кодекса

Российской Федерации, Федеральным законом от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», сроком действия с 9 ноября 2015 г.

Выделенный Надькиным С.С. спорный земельный участок с КН [REDACTED] также имел ограничения прав, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», что следует из кадастровой выписки на этот земельный участок от 1 декабря 2016 г.

Причины неполучения адресованной землепользователям корреспонденции суды не обсудили, в то время как в силу статьи 165¹ Гражданского кодекса Российской Федерации риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат.

Довод судов о непредставлении обществом проектной и исполнительной документации на газопровод эксперту и, соответственно, о праве суда признать факт допустимости уменьшения зоны минимальных расстояний на 30% также не может быть признан обоснованным, поскольку допустимость сокращения расстояния от газопровода не более чем на 30% возможна при условии отнесения участка трубопровода к категории II со 100% контролем монтажных сварных соединений рентгеновскими или гамма-лучами и не более чем на 50% при отнесении их к категории В (примечание 4 к таблице 4 СП 36.13330.2012).

В настоящее время сокращение расстояний от газопровода допустимо при условии оснащения трубопровода средствами автоматизированного отключения при появлении утечек, а также не реже одного раза в два года проведения их диагностирования неразрушающими методами контроля (примечание 4 к таблице 4 СП 36.13330.2012 в редакции от 29 апреля 2019 г.).

Таким образом, сокращение минимальных расстояний до газопровода на определенную величину обусловлено конкретными техническими решениями по снижению опасности данного объекта.

Следовательно, данный технический вопрос не может быть решен без выяснения этих обстоятельств посредством установления судом факта сокращения минимальных расстояний на максимально допустимую величину.

С учетом изложенного решение и апелляционное определение нельзя признать соответствующими требованиям законности и обоснованности (часть 1 статьи 195, абзац второй части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Данное нарушение, которое не было устранено кассационным судом общей юрисдикции, является существенным, поскольку повлияло на результат рассмотрения дела и не может быть устранено без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает нужным отменить постановления судов первой, апелляционной и кассационной инстанций, а дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Сысертского районного суда Свердловской области от 14 ноября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 4 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи