



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 75-КГПР26-2-К3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Москва

21 июля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Киселёва А.П., Астахова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора Пряжинского района Республики Карелия, действующего в интересах неопределённого круга лиц, к Гельфенштейн Юлии Сергеевне, Гельфенштейну Владимиру Паулевичу о признании отсутствующим права на земельный участок, аннулировании и исключении из Единого государственного реестра недвижимости сведений о земельном участке

по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачева И.В. на решение Пряжинского районного суда Республики Карелия от 4 февраля 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 августа 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 19 января 2026 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцову Е.А., поддержавшую кассационное представление, представителя Лукиной Р.А. – Иссар Т.А., возражавшую против удовлетворения представления,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор Пряжинского района Республики Карелия, действующий в интересах неопределенного круга лиц, обратился с иском к ответчикам, в обоснование которого указал, что в ходе проведенной проверки исполнения требований природоохранного законодательства установлен факт частичного расположения земельного участка, принадлежащего ответчикам, в границах береговой полосы озера Ведлозеро, что свидетельствует об ограничении доступа к береговой полосе данного водного объекта.

Возражая против иска, ответчики просили применить исковую давность.

3 февраля 2025 г. в Пряжинский районный суд Республики Карелия от прокурора Пряжинского района Республики Карелия, действующего в интересах неопределенного круга лиц, поступило заявление об отказе от части исковых требований.

Определением Пряжинского районного суда Республики Карелия от 4 февраля 2025 г. отказ от части исковых требований о сносе забора в границах береговой полосы озера Ведлозеро в пределах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] принят судом. Производство по гражданскому делу в данной части прекращено; разъяснено, что повторное обращение в суд по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям не допускается.

Решением Пряжинского районного суда Республики Карелия от 4 февраля 2025 г. в удовлетворении требований о признании отсутствующим права собственности на земельный участок, аннулировании и исключении из Единого государственного реестра недвижимости сведений о земельном участке отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 августа 2025 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 19 января 2026 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационном представлении ставится вопрос об отмене обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2026 г. кассационное представление 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, возражения на него, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит его подлежащим 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.

Такие нарушения допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости с 6 декабря 2017 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 1174 кв.м, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «для индивидуального жилищного строительства», находится в общей совместной собственности Гельфенштейн В.П. и Гельфенштейн Ю.С.

Кадастровый номер земельному участку присвоен 28 июня 1999г.

Изначально на основании постановления Ведлозерской сельской администрации № 9 от 28 июня 1999 г. земельный участок площадью 0,1151 га, «для садоводства» был предоставлен И [REDACTED] в собственность, право на который было зарегистрировано в установленном порядке, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 3 июня 2006 г.

По данным ГУП РК РГЦ «Недвижимость» по запросу суда до предоставления И [REDACTED] указанный земельный участок площадью 0,06 га был изъят у Т [REDACTED] на основании постановления Ведлозерской сельской администрации № 9 от 28 июня 1999 г. и передан в ведение Ведлозерской сельской администрации.

Впоследствии выдано распоряжение главы МСУ Пряжинского района от 31 мая 2002 г. «О разрешении на строительство жилого дома с надворными постройками в с. Ведлозеро (Рожь-наволоок) И [REDACTED]».

20 июня 2006 г. земельный участок поставлен на кадастровый учет, определены его границы.

17 августа 2006 г. между И [REDACTED] и Л [REDACTED] заключен договор купли-продажи одноэтажного брусчатого дома с мансардой незавершенного строительства и земельного участка с кадастровым номером: [REDACTED], общей площадью 1 175 кв.м, переход прав по которому зарегистрирован 1 сентября 2006 г.

Жилому дому присвоен кадастровый номер [REDACTED] и адрес:

[REDACTED]
[REDACTED].

10 июля 2013 г. Л [REDACTED] выполнен государственный кадастровый учет изменений границ земельного участка, поскольку имелась кадастровая ошибка в сведениях о характерных точках его границ и расхождении его площади по координатам в текстовой части. Площадь по итогам

мероприятий составила 1 174 кв.м.

4 сентября 2017 г. постановлением администрации Пряжинского национального муниципального района № 559 утвержден градостроительный план вышеуказанного земельного участка.

29 ноября 2017 г. между Л [REDACTED] и Гейльфенштейн В.П., Гельфенштейн Ю.С. заключен договор купли-продажи земельного участка и жилого дома.

Материалами дела подтверждено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] частично расположен в береговой полосе водного объекта – озеро Ведлозеро, что подтверждено замерами специалистом Управления Росреестра по Республике Карелия и справкой от 15 июля 2024 г. Данный факт ответчиками не оспаривался.

Согласно информации из Единого государственного реестра недвижимости 4 июля 2018 г. после приобретения ответчиками земельного участка внесены сведения о местоположении зон с особыми условиями использования территории – водоохраной зоны озера Ведлозеро, прибрежной защитной полосы водного объекта, местоположении границы береговой полосы.

Отделом водных ресурсов по Республике Карелия Невско-Ладожского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов представлен ответ от 5 ноября 2024 г. № Р10-1230, содержащий сведения о протяженности береговой линии озера Ведлозеро – 78,19 м., ширине водоохраной зоны – 200 м., ширине прибрежной защитной полосы – 200 м., ширине береговой полосы озера Ведлозеро – 20 м.

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований ввиду пропуска истцом срока исковой давности по заявленным требованиям, о чем заявлено стороной в споре.

Кроме того, судом также указано, что земельный участок был сформирован на основании постановления Ведлозерской сельской администрации № 9 от 28 июня 1999 г., которое не отменено и не оспорено. Ответчиками данный объект недвижимости приобретен возмездно, а при его приобретении ответчики полагались на данные из Единого государственного реестра недвижимости об отсутствии ограничений и обременений.

Кассационный суд общей юрисдикции не усмотрел оснований не согласиться с такими выводами.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные постановления по настоящему делу приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

В силу пунктов 1, 2, 8 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки в пределах береговой полосы,

установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, ограничены в обороте и их приватизация не допускается.

В пункте 12 статьи 85 данного Кодекса 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.

В силу пункта 1 статьи 102 Земельного кодекса Российской Федерации к землям водного фонда относятся земли, на которых находятся поверхностные водные объекты.

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).

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) предназначена 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, 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.

Водный объект может быть предоставлен в пользование на основании договора водопользования или решения о его предоставлении в пользование (статья 11 Водного кодекса Российской Федерации).

Из приведенных 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 нарушение установленного порядка земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] как объект земельных отношений сформирован с использованием площади водного объекта общего пользования, который не выбыл из фактического владения публичного собственника.

Следовательно, любое право частной собственности, зарегистрированное в отношении такой территории, является неправомерно возникшим, поскольку противоречит прямому законодательному запрету.

Установление факта нахождения земельного участка или его части в границах территории, изъятой из оборота или ограниченной в обороте, в том числе в пределах береговой полосы водного объекта общего пользования, является достаточным обстоятельством для удовлетворения заявленного в защиту интересов Российской Федерации требования о признании зарегистрированного за лицом права на земельный участок полностью или в соответствующей части отсутствующим, что судами при рассмотрении дела учтено не было.

Кроме того, обращается внимание, что исковые требования прокурора Пряжинского района Республики Карелия были заявлены только относительно части земельного участка площадью 447 кв.м, расположенного в пределах береговой полосы озера Ведлозеро.

Также согласно пункту 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 этого Кодекса.

Пунктом 2 статьи 199 этого же Кодекса предусмотрено, что истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В силу пункта 1 статьи 200 названного Кодекса, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В пунктах 4 и 5 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» разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности о передаче имущества другому лицу, совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества, например земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

По смыслу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации при обращении в суд органов государственной

власти, органов местного самоуправления, организаций или граждан с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц в случаях, когда такое право им предоставлено законом (часть 1 статьи 45 и часть 1 статьи 46 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 52 и части 1 и 2 статьи 53, статья 53.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), начало течения срока исковой давности определяется исходя из того, когда о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права, узнало или должно было узнать лицо, в интересах которого подано такое заявление.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, в том числе в постановлении от 28 января 2025 г. № 3-П по делу о проверке конституционности статей 12, 209 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 5 статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в связи с жалобами граждан Гришиной Н.И., Гулордавы Н.З. и других, сам по себе момент нарушения права публично-правового образования не может считаться моментом начала исчисления срока исковой давности. Течение давностного срока связано с моментом выявления такого нарушения уполномоченными органами или должностными лицами, а равно с моментом, когда уполномоченным органам или должностным лицам стало известно об этом нарушении.

Также Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 14 апреля 2025 г. № 913-О указал, что момент, когда публично-правовому образованию стало или должно было стать известно о нарушении своих прав, равно как и момент, когда состоялось нарушение прав публичного образования, определяется судом с учетом всей совокупности фактических обстоятельств. Эти же критерии определения начала течения срока исковой давности применимы и в случаях, когда иск в защиту интересов публично-правового образования заявлен прокурором.

Таким образом, течение срока исковой давности необходимо исчислять с момента, когда исходя из фактических обстоятельств дела выявлено или должно было быть установлено нарушение публичных интересов.

Отказывая в иске прокурора по мотиву пропуска срока исковой давности, суды неправильно применили названные выше нормы права, не учли правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации.

Кроме того, в названном выше постановлении от 28 января 2025 г. № 3-П Конституционный Суд Российской Федерации указал, что в ситуации, когда вопреки положениям об изъятии земельных участков в границах особо охраняемой природной территории федерального значения из оборота (в частности, о невозможности их предоставления гражданам на праве собственности или ином вещном праве) за гражданином было зарегистрировано или учтено как ранее возникшее вещное право, статьи 2,

18, 35 и 36 Конституции Российской Федерации не могут рассматриваться в качестве обязывающих к тому, чтобы выход из этой ситуации состоял в сохранении за гражданином права на земельный участок с предоставлением всех или существенной части возможностей по его использованию, так как реализация частного интереса лица может вступить в непреодолимое противоречие с интересами общего блага, нарушая тем самым положения статей 17 (часть 3) и 75.1 Конституции Российской Федерации о недопустимости осуществления прав с нарушением прав других лиц и об экономической и социальной солидарности (абзац четвертый пункта 3.1).

Согласно приведенному выше постановлению Конституционного Суда Российской Федерации в этом случае значение истечения срока исковой давности отличается от обычного, то есть оно не является при заявлении стороной в споре о его применении основанием к вынесению судом решения об отказе в иске, а выступает критерием, от которого зависят последствия удовлетворения требования для гражданина.

Поскольку не должно поощряться противоправное поведение, Конституционный Суд Российской Федерации указал на то, что если будет установлено совершение ответчиком умышленных противоправных действий при приобретении земельного участка в границах особо охраняемой природной территории федерального значения, то истечение срока давности в таком случае не дает оснований для применения механизмов компенсации признания права отсутствующим (абзац шестой пункта 7.1).

Таким образом, судами формально применены нормы, регулирующие вопросы исковой давности, что привело к фактической легализации прав ответчиков на земли, приобретенные ими с нарушением законодательства, препятствует восстановлению публичных интересов и не позволяет обеспечить действенную защиту и охрану водного объекта, ограничивает доступ граждан к береговой полосе озера Ведлозеро.

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 23 «О судебном решении» от 19 декабря 2003 г. решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59-61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Однако указанные требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции учтены не были.

Проверяя по кассационному представлению законность судебных актов судов первой и апелляционной инстанций, кассационный суд общей юрисдикции, допущенные ими нарушения норм права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1-3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

По изложенным основаниям, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, принимая во внимание, что допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав истца, находит нужным отменить решение Пряжинского районного суда Республики Карелия от 4 февраля 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 августа 2025 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 19 января 2026 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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

определила:

решение Пряжинского районного суда Республики Карелия от 4 февраля 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 августа 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 19 января 2026 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи