

УТВЕРЖДЕН
постановлением Президиума
Верховного Суда
Российской Федерации
от 1 июля 2026 года № 14А/2026

**Тематический обзор
Верховного Суда Российской Федерации
№ 11/2026**

**О РАССМОТРЕНИИ СУДАМИ ДЕЛ, СВЯЗАННЫХ С ПРАВАМИ
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ЗЕМЕЛЬ,
ИЗЪЯТЫХ ИЗ ОБОРОТА И ОГРАНИЧЕННЫХ В ОБОРОТЕ,
И С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ТАКИХ УЧАСТКОВ**

Список применяемых сокращений

- 1) ВК РФ Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ
- 2) ГК РФ Гражданский кодекс Российской Федерации
- 3) ГрК РФ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ
- 4) ЗК РФ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ
- 5) ЛК РФ Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 года № 200-ФЗ
- 6) Закон о введении в действие ЗК РФ Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»
- 7) Закон о введении в действие ЛК РФ Федеральный закон от 4 декабря 2006 года № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»
- 8) Закон об ООПТ Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»
- 9) Закон о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»
- 10) Закон о кадастровой деятельности Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»
- 11) Закон о регистрации недвижимости Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
- 12) Закон от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ Федеральный закон от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной

собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

13) Закон от 29 июля 2017 года № 280-ФЗ

Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель»

14) Закон от 30 декабря 2020 года № 505-ФЗ

Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 505-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

15) постановление Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 года № 629

постановление Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 года № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022–2024 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы»

16) постановление от 28 января 2025 года № 3-П

постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 года № 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 Н.И. Гришиной, Н.З. Гулордавы и других»

17) Минприроды России	Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации
18) Росводресурсы	Федеральное агентство водных ресурсов
19) Росимущество	Федеральное агентство по управлению государственным имуществом
20) Рослесхоз	Федеральное агентство лесного хозяйства
21) Росреестр	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
22) ГЛР	Государственный лесной реестр
23) ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
24) ИЖС	индивидуальное жилищное строительство
25) ООПТ	особо охраняемая природная территория

В целях обеспечения правильного применения судами норм материального и процессуального права при рассмотрении дел, связанных с правами на земельные участки отдельных категорий земель, изъятых из оборота и ограниченных в обороте, и с использованием таких участков, по результатам изучения и обобщения судебной практики Верховным Судом Российской Федерации на основании статьи 126 Конституции Российской Федерации, статей 2 и 7 Федерального конституционного закона от 5 февраля 2014 года № 3-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации» определены следующие правовые позиции.

I. Споры в отношении земель особо охраняемых природных территорий

1. При создании государственного природного заказника получение предварительного согласия у пользователей, владельцев и собственников земельных участков, включаемых в его границы, не требуется.

Общество оспорило в судебном порядке региональный нормативный правовой акт, которым создан государственный природный биологический заказник (далее – биологический заказник), определены его границы, утверждено положение о биологическом заказнике.

Общество ссылалось на то, что включение указанным нормативным правовым актом в границы биологического заказника земельных участков, предоставленных ему по договору аренды для целей организации охоты и ведения охотничьего хозяйства, нарушает его права, поскольку положением о заказнике на его территории запрещена любая деятельность, если она противоречит целям создания заказника или причиняет вред природным комплексам и их компонентам, в том числе промысловая, спортивная и любительская охота, добыча объектов животного мира, не отнесенных к охотничьим ресурсам, осуществление других видов пользования животным миром.

Оставляя требование общества без удовлетворения, суд исходил из того, что включение в границы биологического заказника земельного участка не свидетельствует о незаконности оспоренного регионального нормативного правового акта, поскольку указанного ограничения Закон об ООПТ не устанавливает, допуская объявление территории государственным природным заказником как с изъятием, так и без изъятия у пользователей, владельцев и собственников земельных участков, предварительное согласие которых не требуется (пункт 2 статьи 22 названного закона).

Такое согласование не предусматривает и ЗК РФ, регулирующий правовой режим земель ООПТ, относя данные земли к объектам общенационального достояния (пункт 2 статьи 95 ЗК РФ).

Возможность ограничения прав и свобод правообладателей и иных лиц при создании ООПТ предусмотрена законодательством об ООПТ (статья 24 Закона об ООПТ).

2. В границы особо охраняемой природной территории допускается включение земельных участков, находящихся в частной собственности, и установление видов их разрешенного использования, учитывающих значение этой территории.

Общество оспорило региональные нормативные правовые акты, предусматривающие создание ООПТ регионального значения – лесного парка, в части включения в его границы находящегося у общества на праве собственности земельного участка, отнесенного к категории земель «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «физкультурно-спортивные, оздоровительные объекты, в том числе спортивные комплексы, залы, катки, бассейны, фитнес-центры, гостиницы», а также в части изменения вида разрешенного использования этого земельного участка.

Общество полагало незаконным включение в границы ООПТ указанного земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием – гостиницей, принадлежащей обществу на праве собственности, поскольку это лишает его права на использование земельного участка по целевому назначению.

Суд отказал в удовлетворении заявленного требования исходя из того, что в пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, в частности земли ООПТ (пункт 10 статьи 85, пункт 1, подпункт 1 пункта 2 статьи 94 ЗК РФ, часть 12 статьи 35 ГрК РФ).

Статья 95 ЗК РФ не исключает нахождение земель ООПТ в собственности граждан и юридических лиц.

При этом изменение градостроительного регламента включенных в данную ООПТ земельных участков не лишает правообладателей таких земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства возможности продолжать их использовать без приведения в соответствие с установленным правовым режимом, за исключением случаев, если это опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (пункт 4 статьи 85 ЗК РФ, часть 8 статьи 36 ГрК РФ).

3. При выделении функциональных зон в границах особо охраняемой природной территории должно быть приведено соответствующее обоснование установления такого функционального зонирования.

Собственники земельных участков, включенных постановлением правительства субъекта Российской Федерации о создании ООПТ регионального значения – экологического парка в границы данной ООПТ, обратились в суд с требованием о признании названного постановления не действующим в части функционального зонирования ООПТ.

Удовлетворяя заявленное требование, суд исходил из следующего.

Для земель ООПТ в целях сохранения уникальных и типичных природных комплексов и объектов, объектов растительного и животного мира

устанавливается особый правовой режим их использования, ограничивающий хозяйственную деятельность (пункты 1, 2 статьи 94 ЗК РФ, преамбула Закона об ООПТ).

Законом об ООПТ субъекта Российской Федерации, в границах которого расположены спорные земельные участки, предусмотрено, что на территории экологических парков выделяются функциональные зоны с различным режимом охраны и использования в зависимости от экологической и культурной ценности отдельных природных комплексов и объектов.

Один из документов, утвержденных оспоренным постановлением, содержит текстовое описание двух функциональных зон: защитной и хозяйственной. Защитная зона не допускает хозяйственную деятельность и ориентирована на сохранение природной среды в естественном состоянии, на сохранение и восстановление экосистем. Хозяйственная зона предусматривает возможность использования и сохранения объектов капитального строительства на земельных участках, предоставленных для ИЖС до момента создания ООПТ.

Судом, в том числе с учетом заключения судебной экологической экспертизы, установлено, что на момент начала работы над проектом по созданию ООПТ в его юго-западной части были расположены объекты капитального строительства, включая находящиеся в собственности лиц, обратившихся с соответствующим требованием в суд, для которых хозяйственная зона не выделена; при этом такая зона выделена для аналогичных объектов в северо-западной части с учетом исторически сложившегося расположения садоводческих товариществ.

Таким образом, земельные участки в границах ООПТ с однотипными характеристиками в части освоения территории отнесены к функциональным зонам, имеющим различный режим охраны и использования. При этом обоснование такого функционального зонирования не приведено.

4. Органы местного самоуправления не наделены полномочиями по созданию особо охраняемой природной территории местного значения на лесных участках в составе земель лесного фонда, находящихся в федеральной собственности.

Прокурор оспорил решение органа местного самоуправления, которым образована ООПТ местного значения – ресурсный резерват, ссылаясь на то, что данный орган не имел соответствующих полномочий, поскольку указанная ООПТ создана на лесных участках в составе земель лесного фонда, находящихся в федеральной собственности.

Суд требование прокурора удовлетворил, руководствуясь следующим.

Согласно пункту 8 статьи 2 Закона об ООПТ органы местного самоуправления создают ООПТ местного значения на земельных участках, находящихся в собственности соответствующего муниципального образования.

В соответствии с частью 1 статьи 8 ЛК РФ лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности.

Судом установлено, что общая площадь ресурсного резервата составляет 1402,4 га. Площадь земель лесного фонда в пределах границ указанной ООПТ ориентировочно составляет 1334,614 га. Государственный кадастровый учет осуществлен в отношении 53 земельных участков, находящихся в границах ресурсного резервата, общей площадью 1197 га, из которых в собственности муниципального образования находятся только 2 земельных участка общей площадью 53 га. Следовательно, земли лесного фонда, на которых органом местного самоуправления организован ресурсный резерват, составляют более 94 процентов его территории.

Таким образом, орган местного самоуправления в нарушение пункта 8 статьи 2 Закона об ООПТ создал ООПТ местного значения на земельных участках, находящихся в том числе в федеральной собственности.

При изложенных обстоятельствах оспоренное решение не соответствует требованиям приведенного федерального законодательства.

5. Издание нормативного акта уполномоченного органа о создании государственного природного заказника является основанием для изменения или расторжения ранее заключенного договора, на основании которого осуществляется деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов.

Между обществом и департаментом по охране и использованию объектов животного мира заключено охотхозяйственное соглашение сроком на 49 лет.

Департамент обратился в суд с иском об исключении из охотничьего угодья кварталов участкового лесничества, включенных в границы заказника, создаваемого на основании постановления правительства субъекта Российской Федерации.

Суд требование департамента удовлетворил по следующим основаниям.

Согласно пункту 15 статьи 1 и части 1 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2009 года № 209-ФЗ «Об охоте и о сохранении охотничьих ресурсов и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в границы охотничьих угодий включаются земли, правовой режим которых допускает осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.

Исходя из положений статьи 95 ЗК РФ на землях государственных природных заказников запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В силу статьи 47 Федерального закона от 24 апреля 1995 года № 52-ФЗ «О животном мире» право пользования животным миром прекращается полностью или частично в том числе в случаях использования территории, акватории для государственных нужд, исключающих пользование животным миром. Принудительное прекращение права пользования животным миром осуществляется в судебном порядке.

Создание государственных природных заказников регионального значения, определение задач и особенностей режима особой охраны конкретного природного заказника регионального значения является прерогативой органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, которые на территориях государственных природных заказников вправе постоянно или временно запретить или ограничить любую деятельность, если она противоречит целям создания государственных природных заказников или причиняет вред природным комплексам и их компонентам.

Суд установил, что лесные кварталы, указанные в просительной части исковых требований, включены в границы государственного природного биологического заказника, созданного на основании постановления правительства субъекта Российской Федерации существенно позже даты заключения охотхозяйственного соглашения.

Оценив положение о государственном природном биологическом заказнике, суд установил, что проведение обществом дальнейших мероприятий по сохранению охотничьих ресурсов и среды их обитания и создание охотничьей инфраструктуры в границах спорного земельного участка противоречит целям создания ООПТ регионального значения и не соответствует режиму ее использования, в связи с чем с учетом статьи 24 Закона об ООПТ, статьи 451 ГК РФ сделал вывод о необходимости внесения соответствующих изменений в охотхозяйственное соглашение как связанных с существенным изменением обстоятельств.

6. Вопрос об изменении категории и (или) профиля особо охраняемой природной территории регионального значения подлежит согласованию с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области охраны окружающей среды.

Гражданин обратился в суд с требованием о признании не действующими с даты принятия отдельных положений утвержденного региональным нормативным правовым актом порядка, регулирующего принятие решений о создании ООПТ краевого значения (далее в данном пункте – порядок).

По мнению гражданина, оспоренные положения порядка позволяют органам государственной власти края при возникновении ситуации, влекущей негативное воздействие на окружающую среду, не принимать меры, направленные на сохранение исчезающего особо охраняемого природного разнообразия, а путем изменения категории, профиля, режима особой охраны ООПТ исключать имеющие особое значение объекты природного разнообразия из зоны особой охраны, в результате чего будет нарушено его право на благоприятную окружающую среду.

Суд удовлетворил требование гражданина исходя из того, что отсутствие в оспоренных положениях порядка указания на необходимость согласования уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области охраны окружающей среды проекта решения об изменении категории и (или) профиля

ООПТ краевого значения противоречит требованиям пункта 6 статьи 2 Закона об ООПТ.

Суд также указал, что оспоренные положения порядка фактически исключают сферу спорных правоотношений из предмета совместного ведения субъекта Российской Федерации и Российской Федерации, что позволяет органам государственной власти края в более упрощенном порядке, нежели создание ООПТ и определение границ ее охраны, решать вопрос об утрате такого статуса без согласования с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области охраны окружающей среды.

7. Для исключения из границ особо охраняемой природной территории земельного участка, утратившего научное, культурное, эстетическое и иное особое значение, необходимо определить ценность и предназначение исключаемой части применительно ко всей особо охраняемой природной территории.

Гражданин оспорил решение городской думы 2023 года, которым внесены изменения в принятое в 2009 году решение об организации ООПТ местного значения в виде охраняемого ландшафта в части исключения из границ данной ООПТ земельного участка площадью 5,3 га.

При этом гражданин указывал, что оснований для таких изменений не имелось, поскольку исключенный из ООПТ земельный участок расположен в хозяйственной зоне, обеспечивает минимизацию антропогенного воздействия на прилегающие к нему лесные участки, его исключение не отвечает целям и задачам создания ООПТ, снимает ограничения с осуществляемой на нем хозяйственной деятельности, что будет способствовать увеличению антропогенной нагрузки и степени деградации экосистемы ООПТ.

Установив отсутствие данных, свидетельствующих об утрате исключенной территорией особого научного, культурного, эстетического и иного особого значения, суд пришел к выводу о несоответствии оспоренного решения требованиям федерального и регионального законодательства, в связи с чем отменил его в оспоренной части.

Суд также указал на то, что утрата частью ООПТ особого научного, культурного, эстетического и иного особого значения должна определяться применительно к целям, функциям и задачам, для достижения и выполнения которых была создана ООПТ, в частности к тем задачам и функциям, для выполнения которых этот участок был включен в ООПТ. При этом подлежит установлению неспособность выполнения данной частью территории возложенных на нее задач применительно к территории ООПТ и невозможность восстановления ее качественных характеристик (преамбула, пункт 1 статьи 2 Закона об ООПТ).

Таким образом, исследование исключаемой части территории ООПТ в отрыве от всей территории ООПТ и ее предназначения не может служить основанием для вывода об утрате частью ООПТ особого научного, культурного, эстетического и иного особого значения.

В рассматриваемом случае судом установлено, что оценка ценности исключенной части территории из спорной ООПТ по отношению ко всему природному комплексу не проводилась. Данные, содержащиеся в представленном суду экспертном заключении, не подтверждают утрату исключаемой частью ООПТ особого научного, культурного, эстетического и иного особого значения.

Необоснованное исключение из ООПТ части территории не соответствует целям создания ООПТ и функционального зонирования такой территории.

8. Леса в границах особо охраняемой природной территории по целевому назначению подлежат отнесению к категории защитных лесов.

Прокурор обратился в суд с требованиями о признании незаконным бездействия Рослесхоза, выразившегося в непринятии мер, обеспечивающих отнесение лесов, расположенных в границах ООПТ регионального назначения – памятника природы, к категории защитных лесов, о возложении на Рослесхоз обязанности в установленный срок принять соответствующие меры.

В обоснование требований прокурор указывал, что в ходе проведенной проверки исполнения законодательства об ООПТ установлено несоответствие категории и целевого назначения лесов, расположенных в границах памятника природы, требованиям лесного законодательства и законодательства об ООПТ ввиду отнесения таких лесов к категории эксплуатационных лесов. Полагал, что указанные нарушения могут привести к передаче спорного лесного участка хозяйствующим субъектам в целях заготовки древесины, охоты, геологического изучения недр, разведки и добычи полезных ископаемых, иного использования лесов и, как следствие, причинить вред ООПТ.

Удовлетворяя требования прокурора, суд исходил из следующего.

Леса, расположенные на ООПТ, в том числе на территориях памятников природы, относятся к категории защитных лесов, которые подлежат освоению в целях сохранения средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов с одновременным использованием лесов при условии, если это использование совместимо с целевым назначением защитных лесов и выполняемыми ими полезными функциями (часть 4 статьи 12, пункт 1 части 2 статьи 111, часть 1 статьи 112 ЛК РФ).

Согласно положению о памятнике природы одной из целей его создания является сохранение (восстановление) ценных природных комплексов и (или) объектов, в том числе лесных насаждений, растений, в частности редких и находящихся под угрозой исчезновения; объектов животного мира, в том числе редких и находящихся под угрозой исчезновения. Данным положением на территории памятника природы запрещены охота, рыболовство, разведка и разработка полезных ископаемых, коммерческая заготовка древесины, сплошные рубки, иные действия, влекущие причинение ущерба природной территории.

Между тем в соответствии с лесохозяйственным регламентом спорный квартал участкового лесничества, входящий в состав памятника природы,

полностью отнесен к категории эксплуатационных лесов, использование которых в силу части 3 статьи 12, статей 25, 117 ЛК РФ в вышеуказанных целях допускается, что может повлечь причинение ущерба лесам, расположенным на ООПТ.

При таких данных бездействие Рослесхоза являлось незаконным.

9. По общему правилу установление факта нахождения спорного земельного участка в границах особо охраняемой природной территории федерального значения является достаточным основанием для удовлетворения заявленного в защиту интересов Российской Федерации требования о признании права на такой земельный участок отсутствующим.

Прокурор в интересах Российской Федерации обратился с требованием к гражданину о признании права на земельный участок отсутствующим. Гражданин обратился со встречным требованием к уполномоченному органу о признании добросовестным приобретателем земельного участка.

Принимая решение об удовлетворении требования прокурора и об отказе во встречном иске, суд исходил из следующего.

По делу установлено, что спорный земельный участок, право на который зарегистрировано как на относящийся к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «для садоводства», полностью расположен в границах территории национального парка.

Основанием государственной регистрации послужило неперсонифицированное свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения, не зарегистрированное в книгах регистрации правоудостоверяющих документов, изготовленное на имя лица, не включенного в списки членов садоводческого товарищества.

Земельный участок не огорожен, свободен от строений, покрыт лесной растительностью, не осваивается, фактически из владения публично-правового образования не выбывал.

Подпунктом 1 пункта 4 статьи 27 ЗК РФ, а также пунктом 2 статьи 12 Закона об ООПТ установлено, что земельные участки и природные ресурсы, расположенные в границах государственных природных заповедников и национальных парков, изъяты из оборота, находятся в федеральной собственности и отчуждению в частную собственность не подлежат, за исключением земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, включенных в состав национальных парков.

На основании положений пункта 3 статьи 129 ГК РФ, подпункта 1 пункта 4 статьи 27 ЗК РФ, пункта 2 статьи 12 Закона об ООПТ с учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении от 28 января 2025 года № 3-П, суд пришел к выводу о том, что спорный участок имеет собственника, которым в силу вышеуказанного закона может являться исключительно Российская Федерация, в связи с чем возникновение права частной собственности на этот участок невозможно независимо от способа приобретения.

Отклоняя доводы гражданина о добросовестности приобретения земельного участка, суд указал, что действия гражданина и его правопреемников по введению в гражданский оборот входящего в границы национального парка спорного земельного участка носили недобросовестный характер и были направлены на придание видимости законности владения им, сокрытие от Российской Федерации как собственника обстоятельств его приобретения и введение государственных органов в заблуждение для совершения регистрационных записей в ЕГРН.

10. Порядок передачи в собственность публичных земельных участков, установленный постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 года № 629, не предусматривает предоставление земель и земельных участков, ограниченных в обороте.

Гражданин оспорил в судебном порядке распоряжение администрации города об отказе в предоставлении в собственность находящегося у него в аренде земельного участка, относящегося к категории земель ООПТ и имеющего вид разрешенного использования «для установки домика отдыха, размещения сооружений вспомогательного использования и организации досуга».

Отказывая в удовлетворении требований гражданина, суд исходил из следующего.

Гражданин обратился с заявлением о предоставлении ему земельного участка в собственность на основании подпункта «а» пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 года № 629, редакция которого в спорный период предусматривала, что предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с учетом введенных данным постановлением особенностей, в частности наряду со случаями, предусмотренными ЗК РФ, допускается продажа без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, отдыха (рекреации), производственной деятельности, нужд промышленности и предоставленных в аренду, при условии отсутствия у уполномоченного органа, предусмотренного статьей 39² ЗК РФ, информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

Между тем определенный названным постановлением порядок не предусматривает возможности предоставления в частную собственность земель и земельных участков, ограниченных в обороте (абзац второй пункта 2 статьи 27, подпункт 19 статьи 39¹⁶ ЗК РФ).

С учетом того, что согласно сведениям из ЕГРН земельный участок, арендованный гражданином, входит в территориальную зону учреждений и объектов рекреации, относится к категории земель ООПТ, имеет вид

разрешенного использования «для установки домика отдыха, размещения сооружений вспомогательного использования и организации досуга», предоставление такого участка в силу пункта 5 статьи 27 ЗК РФ в частную собственность не допускается.

11. Земельные участки на территории населенного пункта, включенного в состав особо охраняемой природной территории, являются ограниченными в обороте, если в ЕГРН отсутствуют сведения о границах данного населенного пункта.

Гражданин оспорил в судебном порядке отказ регионального министерства имущественных и земельных отношений в предварительном согласовании предоставления в собственность под ИЖС земельного участка, мотивированный его нахождением в границах государственного природного заказника федерального значения.

Оставляя требование гражданина без удовлетворения, суд сослался на статью 6 Закона от 30 декабря 2020 года № 505-ФЗ, согласно которой положения статьи 3¹ Закона об ООПТ и статей 27 и 95 ЗК РФ в редакции Закона от 30 декабря 2020 года № 505-ФЗ применяются к населенным пунктам, сведения о границах которых внесены в ЕГРН.

Таким образом, земельные участки на территории населенного пункта, включенного в состав ООПТ, являются ограниченными в обороте, если в ЕГРН отсутствуют сведения о границах данного населенного пункта.

Испрашиваемый гражданином земельный участок входит в границы ООПТ – заказника федерального значения, расположен в границах населенного пункта. При этом согласно данным Росреестра сведения о границах населенных пунктов, включенных в состав этого заказника, в ЕГРН отсутствуют.

При изложенных обстоятельствах оснований для признания незаконным оспоренного решения регионального министерства имущественных и земельных отношений не имелось.

12. Закон от 30 декабря 2020 года № 505-ФЗ не содержит оснований для прекращения ранее зарегистрированного права Российской Федерации на земельный участок в границах населенного пункта, включенного в состав особо охраняемой природной территории.

Администрация муниципального района обратилась в суд с иском к территориальному управлению Росимущества о признании отсутствующим права собственности Российской Федерации на земельный участок в границах населенного пункта, включенного в состав ООПТ.

Спорный земельный участок имеет категорию «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения автомобильной парковки».

В обоснование заявленных требований администрация указала, что после принятия Закона от 30 декабря 2020 года № 505-ФЗ статья 3¹ Закона об ООПТ дополнена пунктом 2, по смыслу которого земельные участки, расположенные

в границах населенного пункта в составе ООПТ федерального значения, не относящиеся в силу прямого указания закона к федеральной, региональной или муниципальной собственности, являются земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Суд отказал в удовлетворении иска, указав следующее.

Согласно пункту 2 приложения 1 к постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» охраняемые или особым образом используемые природные объекты (заповедники, в том числе биосферные, национальные природные парки, курорты, а также заказники, имеющие общереспубликанское значение) относятся к объектам, относящимся исключительно к федеральной собственности.

Как следует из материалов дела, право собственности на спорный земельный участок зарегистрировано за Российской Федерацией до вступления в силу Закона от 30 декабря 2020 года № 505-ФЗ.

Закон от 30 декабря 2020 года № 505-ФЗ не содержит оснований для прекращения ранее зарегистрированного права собственности Российской Федерации на земельный участок.

Требование истца направлено на придание спорному объекту статуса участка, государственная собственность на который не разграничена, с целью возникновения у органа местного самоуправления права на распоряжение этим участком, при этом требование о признании права муниципальной собственности на земельный участок не заявлено.

Полномочие по распоряжению земельным участком, государственная собственность на который не разграничена, не является вещным правом, наличие которого дает основания для оспаривания уже зарегистрированного права собственности. Последствием признания зарегистрированного права ответчика отсутствующим должно являться восстановление вещного права на этот участок у лица, обратившегося с таким требованием.

В связи с изложенным суды пришли к выводу, что оснований для удовлетворения требований о признании права собственности отсутствующим в данном случае не имеется.

13. Нахождение земельных участков в функциональной зоне «рекреационная», «рекреационные сооружения» исключает строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки.

Общество обратилось с заявлением к администрации муниципального образования в лице управления архитектурно-строительной инспекции (далее в этом пункте – управление) о выдаче разрешения на строительство объектов

капитального строительства – многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки.

Управление по результатам рассмотрения указанного заявления приняло решение об отказе в выдаче разрешения на строительство на основании части 13 статьи 51 ГрК РФ, сославшись в том числе на несоответствие представленных документов, предполагающих строительство многоквартирных домов с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянками, виду разрешенного использования земельных участков «общественное питание (4.6) – рестораны, кафе, бары», содержащемуся в ЕГРН. Кроме того, указано на нахождение земельных участков в границах ООПТ – лесного парка.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации, отменяя судебные акты нижестоящих судов, которыми требования были удовлетворены, и направляя дело на новое рассмотрение, указала следующее.

В соответствии с генеральным планом города земельные участки, на которых общество планировало осуществить строительство многоквартирных домов, расположены в функциональной зоне «рекреационная» (ранее – «рекреационные сооружения»). Отнесение земельных участков общества к функциональной зоне «рекреационная», «рекреационные сооружения» обусловлено расположением на земельном участке санатория.

Отнесение земельных участков в составе рекреационных зон к землям населенных пунктов прямо предусмотрено подпунктом 5 пункта 1 статьи 85 ЗК РФ. Такие земельные участки используются для отдыха граждан и туризма (пункт 9 статьи 85 ЗК РФ).

Нахождение земельных участков общества в функциональной зоне «рекреационная», «рекреационные сооружения» исключает возможность строительства многоквартирных среднеэтажных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3¹ Закона об ООПТ использование земельных участков на территории населенного пункта, включенного в состав ООПТ, должно осуществляться с учетом режима особой охраны этой территории.

С учетом указанных обстоятельств многоквартирная среднеэтажная комплексная застройка на земельных участках в границах ООПТ нарушит установленный правовой режим особой охраны лесного парка.

14. Собственник линии электропередачи, правомерно возведенной на территории национального парка, вправе осуществлять рубки деревьев и кустарников в охранных и санитарно-защитных зонах без составления проекта освоения лесов, проведения государственной экспертизы и подачи лесной декларации.

Обществу на праве собственности принадлежит линия электропередачи, расположенная на территории национального парка. В отношении лесных участков, на которых расположена линия электропередачи, установлено обременение в виде ее охранный зоны.

На основании заключенного с обществом договора компания владеет и пользуется линией электропередачи, осуществляет ее эксплуатационное обслуживание.

Компания направила в учреждение, в ведении которого находится национальный парк, письмо с информацией о предстоящем проведении на территории национального парка ручным способом работ в целях создания необходимых условий для эксплуатации линии электропередачи в ее охранной зоне и с заявлением о выдаче разрешения на пребывание персонала на территории национального парка.

Учреждение отказало компании в выдаче разрешения на пребывание персонала на территории национального парка в связи с отсутствием правоустанавливающих документов на лесные участки, прошедшего государственную экспертизу проекта освоения лесов и лесной декларации.

Названные обстоятельства послужили основанием обращения компании в суд с требованием о признании действий учреждения незаконными.

Суд удовлетворил заявление, указав следующее.

Нормами ЛК РФ на землях лесного фонда допускается эксплуатация линий электропередачи (пункт 3 части 1 статьи 21). В этих целях допускаются выборочные и сплошные рубки деревьев, кустарников и лиан, в том числе в охранных и санитарно-защитных зонах, предназначенных для обеспечения безопасности граждан и создания необходимых условий для эксплуатации соответствующих объектов (часть 5 статьи 21). Использование лесов для выполнения этих работ осуществляется без предоставления лесных участков, без установления сервитута, публичного сервитута (часть 4 статьи 45). Лица, использующие леса без предоставления лесных участков, не обязаны обеспечивать составление проекта освоения лесов (статья 88) и проведение его государственной экспертизы (статья 89). Представление лесной декларации при использовании лесов без проекта их освоения законодательством не предусмотрено (часть 1 статьи 26).

Данные мероприятия проводятся и в том случае, если линейные объекты размещены в установленном законодательством порядке на землях ООПТ.

В соответствии с Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных на особо охраняемых природных территориях, утвержденными приказом Минприроды России от 12 августа 2021 года № 558, не требуется наличие проекта освоения лесов при их использовании без предоставления лесных участков при выборочных и сплошных рубках деревьев, кустарников, лиан для обеспечения безопасности граждан и создания необходимых условий для эксплуатации линий электропередачи.

В связи с изложенным компания как пользователь линии электропередачи, правомерно возведенной на территории национального парка до введения в действие ЛК РФ, вправе осуществлять выборочные и при определенных условиях сплошные рубки деревьев, кустарников, лиан в охранных и санитарно-защитных зонах. Для выполнения этих работ не требуется предоставление лесных участков.

Компания как лицо, использующее леса без предоставления лесных участков, вправе проводить эти работы без проекта освоения лесов и без проведения его государственной экспертизы. В связи с этим у компании отсутствует необходимость в представлении лесной декларации, которая является заявлением об использовании лесов в соответствии с проектом их освоения. Режим зоны хозяйственного назначения национального парка, в границах которой размещена линия электропередачи, допускает проведение данных работ.

15. Добыча полезных ископаемых на территории государственного природного заказника, положением о котором запрещено осуществление производственной деятельности, не допускается.

Министерство природных ресурсов субъекта Российской Федерации предоставило учреждению по договору безвозмездного пользования лесной участок для реконструкции автомобильной дороги с условием соблюдения правового режима лесов и режима особой охраны территории государственного природного заказника.

Проектная документация получила положительное заключение государственной экспертизы. Из данного заключения следовало, что для обеспечения реконструкции грунтовыми строительными материалами вдоль трассы автомобильной дороги запланировано изъятие общераспространенных полезных ископаемых (галечниковый грунт).

Учреждение (заказчик) и общество (подрядчик) заключили контракт на выполнение работ по реконструкции автомобильной дороги, в соответствии с которым подрядчик принял на себя обязательство до начала работ получить разрешительные документы на добычу грунтовых строительных материалов в соответствии с законодательством.

В связи с тем что общество осуществляло разработку карьера на территории государственного природного заказника федерального значения без получения лицензии на добычу общераспространенных полезных ископаемых, департамент обратился с иском к обществу о возмещении вреда, причиненного окружающей среде.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила принятые по делу судебные акты, которыми было отказано в иске, и направила дело на новое рассмотрение по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 25 ЛК РФ добыча полезных ископаемых является одним из видов использования лесов.

Лица, которым лесные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду, а также лица, использующие леса на основании сервитута или публичного сервитута, составляют проект освоения лесов в соответствии со статьей 12 ЛК РФ (часть 1 статьи 88 ЛК РФ).

Проект освоения лесов подлежит государственной или муниципальной экспертизе в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (часть 1 статьи 89 ЛК РФ).

Государственная экспертиза проектов освоения лесов, расположенных на землях ООПТ, утверждается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (часть 3 статьи 89 ЛК РФ).

Общество использовало лесной участок, расположенный на ООПТ, в целях добычи общераспространенных полезных ископаемых в отсутствие положительного заключения государственной экспертизы проекта освоения лесов, чем причинило вред окружающей среде, размер которого подлежал установлению судом первой инстанции.

16. Для перевода земель особо охраняемых территорий и объектов или земельных участков в составе таких земель в категорию земель сельскохозяйственного назначения необходимо заключение государственной экологической экспертизы.

Собственник земельного участка, относящегося согласно сведениям ЕГРН к землям особо охраняемых территорий и объектов с разрешенным использованием «для строительства и эксплуатации туристического комплекса», обратился в администрацию муниципального образования по вопросу перевода принадлежащего ему земельного участка из земель особо охраняемых территорий и объектов в земли сельскохозяйственного назначения.

Администрация отказала в удовлетворении заявления из-за отсутствия положительного заключения государственной экологической экспертизы.

Считая данный отказ незаконным, собственник участка обратился в суд.

Суд в удовлетворении заявленного требования отказал по следующим основаниям.

Законом о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую установлены особенности перевода земель особо охраняемых территорий и объектов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию.

Применительно к части 1 статьи 10 данного закона наличие положительного заключения государственной экологической экспертизы является одним из условий перевода в другую категорию земель особо охраняемых территорий и объектов, а также перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли особо охраняемых территорий и объектов.

Основанием перевода в другую категорию земель особо охраняемых территорий и объектов выступает невозможность их использования по целевому назначению ввиду утраты ими особого природоохранного, научного, историко-культурного, эстетического, рекреационного, оздоровительного и иного особо ценного значения.

С учетом изложенного в отсутствие положительного заключения государственной экологической экспертизы администрация правомерно отказала собственнику в переводе земельного участка из категории земель особо охраняемых территорий и объектов в категорию земель сельскохозяйственного назначения.

II. Споры в отношении земельных участков из состава земель лесного фонда

17. По общему правилу при наличии одновременно в ГЛР и ЕГРН сведений о земельном участке, предоставленном уполномоченным органом правообладателю до 1 января 2016 года, установление принадлежности такого участка к определенной категории земель осуществляется на основании данных ЕГРН.

Лицо, являющееся по сведениям ЕГРН собственником земельного участка, оспорило в суде распоряжение уполномоченного органа в части включения этого земельного участка в схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории участкового лесничества, ссылаясь на то, что в 2011 году данный участок категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с видом разрешенного использования «для индивидуального дачного строительства» приобретен по договору купли-продажи.

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что при наличии одновременно в ГЛР и ЕГРН сведений в отношении земельных участков, предоставленных до 1 января 2016 года, федеральный законодатель установил приоритет сведений о категории земель, содержащихся в ЕГРН, а также в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах (часть 3 статьи 14 Закона о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую).

По делу установлено, что право собственности лица на спорный земельный участок, возникшее до 1 января 2016 года, подтверждено нотариально удостоверенным договором купли-продажи от 26 ноября 2011 года, а также выпиской из ЕГРН от 26 ноября 2011 года. Данный участок использовался по назначению.

Предыдущему собственнику земельный участок предоставлялся на основании решения уполномоченного органа от 8 июля 2008 года. Указанным решением гражданам, являющимся членами садоводческого некоммерческого товарищества, в котором расположен этот участок, дано согласие на разработку проектов землеустройства по отводу земельных участков для индивидуального дачного строительства.

Предоставление земельного участка для индивидуального дачного строительства не противоречило государственным строительным нормам и генеральному плану города, границы земельного участка были установлены. Конфигурация участка, его площадь соответствовали конфигурации и площади земельного участка, указанного в акте согласования границ земельного участка для индивидуального дачного строительства 2008 года, а также в свидетельстве на право собственности при предоставлении участка предыдущему собственнику.

Административные акты о предоставлении спорного земельного участка для индивидуального дачного строительства недействительными не признаны.

При изложенных обстоятельствах распоряжение уполномоченного органа в части включения спорного земельного участка в схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории участкового лесничества являлось незаконным.

18. Устранение противоречий между сведениями ЕГРН и ГЛР в административном порядке возможно при отсутствии спора о праве.

Общество обратилось в министерство лесного хозяйства и охраны объектов животного мира субъекта Российской Федерации (далее в данном пункте – министерство) с заявлением о внесении изменений в ГЛР и приведении границ лесных участков в соответствие со сведениями ЕГРН, ссылаясь на пересечение границ принадлежащих ему на праве собственности земельных участков категории «земли сельскохозяйственного назначения» с границами лесничества.

Министерство отказало в удовлетворении заявления, указав, что решение о переводе земель государственного лесного фонда, имеющих пересечения границ с границами земельных участков общества, в земли иных категорий в установленном порядке не принималось.

Полагая отказ министерства незаконным, общество обратилось в суд.

Отказывая в иске, суды исходили из приоритета внесенных в ЕГРН сведений над сведениями ГЛР, учитывая, что права на земельный участок возникли до 1 января 2016 года.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила принятые по делу судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в связи со следующим.

Согласно части 3 статьи 14 Закона о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую (в редакции Закона от 29 июля 2017 года № 280-ФЗ) в случае, если в соответствии со сведениями, содержащимися в ГЛР, лесном плане субъекта Российской Федерации, земельный участок относится к категории земель лесного фонда, а в соответствии со сведениями ЕГРН, 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 ЕГРН, либо в соответствии со сведениями, указанными в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, при отсутствии таких сведений в этом реестре, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 названной статьи. Правила этой части применяются в случае, если права правообладателя или предыдущих правообладателей на земельный участок возникли до 1 января 2016 года.

Таким образом, положения Закона от 29 июля 2017 года № 280-ФЗ устанавливают административную процедуру устранения противоречий между сведениями двух публичных реестров (ЕГРН и ГЛР) и условия, при которых отдается приоритет сведениям ЕГРН.

При этом они направлены на защиту добросовестных приобретателей земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости или осуществляется деятельность, не связанная с использованием лесов, полагавшихся на сведения ЕГРН. В связи с этим при возникновении спора о праве необходимо руководствоваться не только сведениями, содержащимися в ЕГРН относительно категории земельного участка, право частной собственности на

который возникло до 1 января 2016 года, но и исследовать вопросы, касающиеся возникновения, формирования и фактического использования такого земельного участка, наличия либо отсутствия в границах этого участка лесных насаждений, а также законности возникновения прав на данный участок и добросовестности приобретателя.

19. Требование об установлении границ земельного участка является самостоятельным способом защиты, направленным на устранение неопределенности в прохождении границы земельного участка, при наличии возражений заинтересованного лица в рамках процедуры согласования местоположения границ.

Лесничество (государственное казенное учреждение субъекта Российской Федерации) отказало обществу в согласовании местоположения границ земельного участка, поскольку часть формируемого участка относится к землям лесного фонда.

Считая отказ лесничества незаконным, общество обратилось в суд с требованием об установлении границ земельного участка в соответствии с координатами поворотных точек, указанными в межевом плане, подготовленном по заказу общества. В обоснование требования общество указало, что спорный участок, поставленный на кадастровый учет как ранее учтенный объект недвижимости, не является частью лесного участка, а относится к категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Суд первой инстанции удовлетворил требования общества исходя из того, что у сторон отсутствует спор о фактическом местоположении границ земельного участка, а имеется спор о праве, разрешенный в ранее рассмотренном деле, в котором удовлетворены требования общества о признании отсутствующим права собственности Российской Федерации на земельный участок, предоставленный его правопродшественнику на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Суд апелляционной инстанции изменил решение суда первой инстанции и установил границы земельного участка в соответствии с координатами поворотных точек, определенными по результатам судебной экспертизы.

Суд кассационной инстанции, приняв во внимание вступившее в законную силу решение о признании отсутствующим права собственности Российской Федерации, отменил судебный акт суда апелляционной инстанции, оставив в силе решение суда первой инстанции.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила судебный акт суда кассационной инстанции и оставила в силе судебный акт суда апелляционной инстанции в связи со следующим.

В соответствии с пунктом 3 статьи 6 ЗК РФ земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи.

Описание местоположения границ земельного участка в силу части 1 и пункта 3 части 4 статьи 8 Закона о регистрации недвижимости относится к числу основных сведений об объекте недвижимости, то есть характеристик, которые позволяют определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи.

По смыслу части 3 статьи 22 Закона о регистрации недвижимости, статьи 39, части 5 статьи 40 Закона о кадастровой деятельности требование об установлении (определении) границ земельного участка является самостоятельным способом защиты, направленным на устранение неопределенности в прохождении границы земельного участка при наличии возражений заинтересованного лица, заявленных, в частности, в рамках процедуры согласования границ.

Итогом рассмотрения указанного требования должен быть судебный акт, которым будет установлена смежная граница между земельными участками по координатам поворотных точек (либо иным способом, предусмотренным законодательством). На основании судебного акта установленная граница вносится в ЕГРН.

Согласно материалам дела земельный участок общества был поставлен на кадастровый учет без межевания и без определения его границ и указания поворотных точек каждой его части. В ранее рассмотренном деле при разрешении спора о праве на участок вопрос о его границах не разрешался.

Поскольку лесничество как смежный землепользователь не согласовало границы названного земельного участка, ссылаясь на то, что согласно сведениям ГЛР данный участок является частью лесного участка, находящегося в федеральной собственности, представляет собой земли, занятые древесными насаждениями, лесными массивами (березовыми, хвойными деревьями возрастом от 50 и старше лет), и входит в границы лесничества, суд назначил проведение судебной экспертизы с целью установления координат поворотных точек границ земельного участка и для выяснения вопроса пересечения его границ с границами участков смежных пользователей.

С учетом приведенных обстоятельств и отсутствия доказательств перевода лесного участка земель лесного фонда в другую категорию земель наличие в государственном кадастре недвижимости записи об отнесении всего спорного участка к категории земель сельскохозяйственного назначения не свидетельствует о том, что его часть, покрытая многолетними лесными насаждениями, не относится к категории земель лесного фонда.

20. При отсутствии государственного кадастрового учета земельный участок признается относящимся к категории земель лесного фонда по материалам лесоустройства, а сведения о его границах определяются на основании материалов лесоустройства и данных ГЛР.

Рослесхоз обратился в суд с иском к администрации муниципального образования об истребовании из незаконного владения земельных участков, ссылаясь на то, что спорные участки образованы ответчиком в отсутствие

правовых оснований из лесного участка, на который зарегистрировано право федеральной собственности.

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что, несмотря на содержащиеся в выписках из ЕГРН данные о том, что образованные участки относятся к землям населенных пунктов, по материалам лесоустройства и данным ГЛР они полностью или частично расположены в границах земель лесного фонда, а следовательно, находятся в федеральной собственности, в связи с чем администрация муниципального образования не вправе ими распоряжаться, передавать в пользование (аренду) третьим лицам и обязана их возвратить (статьи 209, 301 ГК РФ, статьи 6, 67–70¹, 93¹ ЛК РФ).

Частью 6 статьи 47 Закона о кадастровой деятельности определено, что участки лесного фонда, государственный кадастровый учет которых не осуществлялся, но вещные права на которые и их ограничения, в том числе аренда, зарегистрированы в установленном порядке, признаются ранее учтенными объектами недвижимости. План участка лесного фонда, а также документ, содержащий описание участка лесного фонда и удостоверенный соответствующим органом, осуществляющим государственный учет участков лесного фонда, признается юридически действительным. Лесной участок соответствует участку лесного фонда.

Таким образом, при отсутствии государственного кадастрового учета земель государственного лесного фонда земельный участок признается относящимся к категории земель лесного фонда по материалам лесоустройства.

Доказательствами, подтверждающими отнесение спорного участка к землям лесного фонда, является информация из ГЛР в виде надлежащим образом заверенных выписок и таксационных описаний, планов лесных насаждений, карт-схем лесничеств, являющихся первичными источниками информации об отнесении земельного участка к землям лесного фонда.

Исследовав сведения ГЛР, таксационное описание, лесоустроительный планшет, карты-схемы лесничества, заключение филиала ФГБУ «Рослесинфорг» о пересечении границ образованных участков с границами земель лесного фонда, акты натурного обследования территории с приложенными фотографиями, суд пришел к выводу о том, что спорные участки образованы из земель лесного фонда, и удовлетворил иски о признании права собственности на земельный участок.

21. При разрешении спора о правах на земельный участок, заявленного по основаниям его нахождения в границах земель лесного фонда, юридически значимыми обстоятельствами, подлежащими установлению судом, являются в том числе формирование и фактическое использование такого земельного участка, наличие либо отсутствие в границах этого участка лесных насаждений, законность возникновения прав на данный участок и добросовестность приобретателя.

Уполномоченный орган обратился с требованием к гражданину о признании отсутствующим права собственности на земельный участок, имеющий в части площади 9 кв. м наложение на земли лесного фонда Российской Федерации.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суд исходил из того, что в силу положений части 6 статьи 4⁶ Закона о введении в действие ЛК РФ, части 4 статьи 60² Закона о регистрации недвижимости, частей 3, 10 статьи 14 Закона о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую, позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в определениях от 21 сентября 2017 года № 1793-О, от 24 февраля 2022 года № 423-О, законодателем установлен приоритет сведений о категории земельных участков, содержащихся в правоустанавливающих документах и ЕГРН, и исключена возможность произвольного изъятия земельных участков у граждан, которые приобрели их на законном основании (добросовестные приобретатели), только по формальным основаниям их расположения в границах лесничеств в соответствии с данными государственного учета.

С учетом возникшего спора о праве к числу юридически значимых обстоятельств относятся формирование и фактическое использование земельного участка, наличие либо отсутствие в его границах лесных насаждений, законность возникновения прав на данный участок и добросовестность приобретателя.

Установлено, что спорный земельный участок площадью 1200 кв. м из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «приусадебный участок личного подсобного хозяйства» был сформирован на основании генерального плана муниципального образования, поставлен на кадастровый учет и предоставлен администрацией муниципального образования по договору аренды правопродшественнику ответчика в 2015 году. Сведения о земельном участке внесены в ЕГРН также в 2015 году. Право аренды земельного участка, а впоследствии и право собственности приобретено ответчиком, полагавшимся на сведения ЕГРН. Факт отсутствия на спорном участке лесных насаждений подтвержден ортофотопланом участка в период его формирования. Ответчиком на земельном участке возведен жилой дом, участок огорожен, используется по целевому назначению. Доказательств недобросовестности ответчика при приобретении им права на земельный участок уполномоченным органом не представлено.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу о добросовестности ответчика и необходимости применения с целью соблюдения баланса публичных и частных интересов к спорным отношениям положений части 3 статьи 14 Закона о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую, части 4 статьи 60² Закона о регистрации недвижимости.

22. Не может быть признано добросовестным поведение лица, приобретающего земельный участок, состоящий преимущественно из многолетних лесных насаждений, не удостоверившегося в том, что такой участок не относится к землям государственного лесного фонда.

Прокурор в интересах Российской Федерации в лице уполномоченного органа обратился с требованием к гражданину о признании отсутствующим права собственности на земельный участок в части пересечения его границ с границами земель лесного фонда Российской Федерации.

Судом принято решение об удовлетворении заявленного требования. Признано отсутствующим право собственности гражданина на земельный участок в части территории, границы которой пересекаются с границами земель лесного фонда. Из ЕГРН исключены сведения о площади и координатах характерных точек границ земельного участка с одновременным внесением в ЕГРН сведений о его уточненной площади и об измененных координатах характерных точек.

Разрешая спор, суд, руководствуясь положениями статей 1, 7, 8, 68 ЛК РФ, статей 8, 17, 27 ЗК РФ, статьи 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», с учетом представленных доказательств, включая заключение эксперта, пришел к выводу о том, что приватизация лесного участка произведена первоначальным собственником незаконно, без согласия Российской Федерации в лице его уполномоченных органов и с нарушением порядка, предусмотренного законодательством, следствием чего стали последующие незаконные сделки по отчуждению данного участка. Спорный земельный участок относился и в настоящее время относится к землям лесного фонда, является федеральной собственностью, в силу закона приватизации не подлежит, при этом перевод участка из одной категории земель в другую был произведен неуполномоченным на это органом.

Отклоняя доводы ответчика о том, что сведения, указанные в ЕГРН, имеют приоритет над сведениями, отраженными в ГЛР, в связи с чем принадлежащий ответчику земельный участок не может быть расположен на землях лесного фонда, суды исходили из того, что в рассматриваемом случае речь идет не о приоритете сведений в ЕГРН над данными ГЛР, а о приоритете одних сведений ЕГРН над другими, поскольку в отношении спорной территории в ЕГРН имеются сведения о двойном кадастровом учете и государственной регистрации прав на часть земельного участка в пересекающихся границах территорий.

При этом ни ответчик, ни предыдущие приобретатели не могут быть признаны добросовестными приобретателями спорного земельного участка, поскольку фактически приобретали земли лесного фонда по договору купли-продажи как земли сельскохозяйственного назначения. Материалами дела подтверждено, что земельный участок никогда не использовался для целей сельскохозяйственной деятельности, покрыт лесной растительностью, что не могло не вызвать у ответчика сомнения относительно законности его приобретения и дальнейшего распоряжения.

23. При установлении факта частичного пересечения границ спорного земельного участка с границами земель лесного фонда оценка возможности его раздела или изменения осуществляется с учетом требований о предельных (максимальных и минимальных) размерах образуемых и изменяемых земельных участков.

Прокурор обратился с иском в защиту интересов Российской Федерации к гражданину о снятии земельных участков с государственного кадастрового учета, об истребовании их в собственность Российской Федерации из незаконного

владения и о возложении на него обязанности освободить спорные земельные участки путем сноса расположенных на них жилых домов.

Отменяя судебные акты нижестоящих судов, которыми требования были удовлетворены в полном объеме, и направляя дело на новое рассмотрение, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации указала, в частности, следующее.

На основании представленных доказательств установлено, что только часть площади спорных земельных участков имеет наложение на земли лесного фонда, а возведенные ответчиком объекты недвижимости (жилые дома) расположены на землях населенных пунктов, что не учтено судами при разрешении спора применительно к положениям статьи 301 ГК РФ.

Исходя из обоснования заявленных прокурором требований юридически значимыми и подлежащими выяснению с учетом содержания спорных отношений сторон и подлежащих применению норм материального права обстоятельствами по настоящему делу являлись в том числе определение границ земель лесного фонда, установление факта включения данных земель в спорные земельные участки, выяснение вопроса, на землях какой категории находятся возведенные гражданином объекты недвижимости, а также установление возможности при исключении из границ земельных участков земель лесного фонда образования нового земельного участка (или земельных участков), отвечающего требованиям законодательства.

Поскольку судом установлено, что спорные земельные участки только частично расположены на землях лесного фонда, оценка возможности раздела или изменения таких земельных участков должна была производиться с учетом требований положений статьи 11⁹ ЗК РФ, в частности положений пунктов 1 и 2 данной статьи о предельных (максимальных и минимальных) размерах земельных участков.

В другом деле, отклоняя доводы ответчика о возможности сохранения за ним права на земельные участки в части отсутствия пересечения их границ с границами земель лесного фонда, суд исходил из того, что в данном случае части спорных земельных участков после исключения из их площади земель лесного фонда не могли быть сформированы в качестве самостоятельных объектов права по причине несоответствия минимально допустимому размеру земельного участка земель сельскохозяйственного назначения, установленному законом субъекта Российской Федерации в соответствии с пунктом 1 статьи 4 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

24. Истечение срока исковой давности по требованиям об оспаривании права на земельный участок по основаниям пересечения его границ с границами земель лесного фонда, о применении которого заявлено ответчиком, является основанием для отказа в иске.

Срок исковой давности по требованиям публично-правового образования в лице уполномоченного органа исчисляется со дня, когда

о нарушении прав на лесной участок узнало или должно было узнать данное публично-правовое образование в лице соответствующего органа.

Уполномоченный орган обратился с требованием к гражданам об оспаривании права собственности на земельный участок, ссылаясь на его незаконное формирование за счет земель лесного фонда.

Принимая решение об отказе удовлетворении заявленных требований, суд исходил из того, что спорный земельный участок из категории земель «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства» поставлен на кадастровый учет в 2017 году и в том же году решением органа местного самоуправления предоставлен в общую долевую собственность ответчикам как многодетной семье. Право собственности ответчиков на земельный участок зарегистрировано в 2017 году, участок огорожен, освоен, свободен от древесно-кустарниковой растительности, на нем осуществляется возведение индивидуального жилого дома.

С учетом установленных обстоятельств дела материально-правовой интерес истца направлен на истребование имущества из чужого незаконного владения.

К искам об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения применяется общий срок исковой давности, исчисляемый со дня, когда публично-правовое образование в лице уполномоченных органов узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (статья 200 ГК РФ).

Уполномоченный орган, действуя с достаточной степенью осмотрительности, внося в 2019 году в ЕГРН сведения о территориальной зоне «лесничество», мог и должен был узнать о том, что границы земельного участка, принадлежащего ответчикам, имеют пересечение с границами земель лесного фонда. Обращаясь с иском в суд в 2024 году, уполномоченный орган пропустил срок исковой давности, о применении которого заявлено ответчиками, что в силу положений пункта 2 статьи 199 ГК РФ и правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 28 января 2025 года № 3-П, является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении требований.

25. Перевод лесного участка, предоставленного в безвозмездное пользование на основании Закона от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ, из земель лесного фонда в другую категорию земель осуществляется органом регистрации прав на основании направленных уполномоченным органом сведений о принадлежности земельного участка к определенной категории земель в зависимости от выбранных гражданином вида или видов разрешенного использования земельного участка без принятия данным органом соответствующего решения.

Гражданин обратился в суд с требованием об оспаривании уведомления уполномоченного органа об отказе в использовании земельного участка,

полученного в безвозмездное пользование на основании Закона от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ, в соответствии выбранными во исполнение части 7 статьи 8 названного закона видами разрешенного использования земельного участка – «для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства».

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что по смыслу частей 6, 8¹ статьи 8 Закона от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ в случае, если выбранные гражданином вид или виды разрешенного использования лесного участка предусматривают ИЖС или ведение садоводства и не соответствуют категории земель, к которой относится земельный участок, принятия решения о переводе земельного участка из одной категории земель в другую категорию не требуется. В данной ситуации уполномоченный орган, которому поступило уведомление о выбранных гражданином виде или видах разрешенного использования указанного земельного участка, одновременно с таким уведомлением направляет в орган регистрации прав сведения о принадлежности земельного участка к определенной категории земель в зависимости от выбранных гражданином вида или видов разрешенного использования земельного участка, в том числе к категории земель населенных пунктов.

Исходя из содержания пункта 2 части 8 статьи 8 Закона от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ невозможность использования лесного участка из состава земель лесного фонда в соответствии с указанными гражданином видом или видами разрешенного использования земельного участка должна быть обусловлена тем, что данный участок не соответствует виду или видам использования лесов из предусмотренных пунктами 1–14 части 1 статьи 25 ЛК РФ; такие вид или виды разрешенного использования земельного участка не связаны с ИЖС, ведением личного подсобного хозяйства, садоводством, огородничеством, осуществлением крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, для которых допускается перевод такого земельного участка в земли иных категорий; выбранные гражданином вид или виды разрешенного использования земельного участка не допускаются с учетом существующих ограничений прав на землю и возможности сочетания таких видов использования земельного участка с деятельностью, осуществляемой на смежных земельных участках.

С учетом того, что выбранные гражданином виды разрешенного использования земельного участка соответствовали приведенным правовым нормам, каких-либо препятствий для использования данного земельного участка в соответствии с такими видами не имелось, у уполномоченного органа отсутствовали основания для направления гражданину уведомления об отказе в использовании земельного участка в соответствии с указанными им видами разрешенного использования, а также не требовалось принятия уполномоченным органом решения в отношении спорного земельного участка о переводе в иную категорию земель.

26. При включении в границы населенного пункта лесных участков, расположенных на землях лесного фонда, посредством установления и изменения границы населенного пункта проект генерального плана должен быть согласован с Федеральным агентством лесного хозяйства.

Общество обратилось в суд с требованием о признании недействующим генерального плана городского округа в части, предусматривающей размещение объекта местного значения – приюта для животных на земельном участке, в отношении которого установлен сервитут, в результате чего нарушено его право на использование указанного земельного участка в соответствии с соглашением об установлении сервитута.

Требование мотивировано тем, что проект генерального плана городского округа не согласован в части пересечения границ с землями лесного фонда.

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из следующего.

Проект генерального плана городского округа рассматривался Рослесхозом и не был согласован.

При этом по итогам заседания созданной администрацией города согласительной комиссии подготовлено заключение, которым проект генерального плана согласован, относительно замечаний Рослесхоза согласительная комиссия пришла к выводу о том, что данный вопрос следует считать неурегулированным.

Вместе с тем по смыслу положений пункта 2 части 1 статьи 25 ГрК РФ, части 1 статьи 8, статьи 81 ЛК РФ, пункта 2 статьи 9 ЗК РФ при включении в границы населенного пункта лесных участков, расположенных на землях лесного фонда, посредством установления и изменения границы населенного пункта процедура согласования проекта генерального плана с Рослесхозом должна быть соблюдена.

Нормы части 12 статьи 25 ГрК РФ, дающие главе местной администрации городского округа право на основании документов и материалов, представленных согласительной комиссией, принять решение о направлении не согласованного в определенной части проекта генерального плана в представительный орган местного самоуправления городского округа, не могут рассматриваться в качестве основания для вывода о возможности утверждения генерального плана без согласования с Рослесхозом в случае, когда такое согласование требуется в силу прямого указания закона.

Иное означало бы возможность принятия указанного документа территориального планирования в обход процедуры, предусмотренной законом, и создало бы не только правовую неопределенность, но и предпосылки для неправомерного выбытия соответствующих земельных участков из состава земель лесного фонда.

27. Для каждой категории защитных лесов установлен правовой режим их использования, который подлежит обязательному учету при возможном размещении объектов нелесной инфраструктуры.

Размещение в лесопарковых зонах объектов электросетевого хозяйства возможно только для целей энергоснабжения объектов, размещение которых в данных зонах допускается лесным законодательством.

Сетевая организация обратилась в суд с требованием признать незаконным отказ управления лесного хозяйства в выдаче разрешения на использование части земельного участка, расположенного в лесопарковой зоне, для размещения кабельной линии с целью технологического присоединения объекта (жилого дома), возводимого за пределами лесопарковой зоны.

Удовлетворяя заявление, суды исходили из того, что спорная кабельная линия не является объектом капитального строительства, а потому размещение данного строения на участке, относящемся к категории лесопарковых зон, не противоречит пункту 5 части 2 статьи 114 ЛК РФ.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила принятые по делу судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в связи со следующим.

Леса, расположенные в лесопарковых зонах относятся к защитным лесам, выполняющим функции защиты природных и иных объектов (статья 10, часть 1 статьи 111, пункт 4 части 1 статьи 114 ЛК РФ). Для лесов этой категории в соответствии с принципами лесного законодательства, закрепленными в статье 1 ЛК РФ, установлен правовой режим, обусловленный их целевым назначением, а именно: организация отдыха населения, сохранение санитарно-гигиенической, оздоровительной функций и эстетической ценности природных ландшафтов.

Согласно пункту 5 части 2 статьи 114 ЛК РФ в лесах, расположенных в лесопарковых зонах, запрещается строительство объектов капитального строительства, за исключением велосипедных, беговых и других дорожек подобного типа и гидротехнических сооружений.

Относительно строений и сооружений, не относящихся к объектам капитального строительства, необходимо иметь в виду следующее.

Во исполнение части 10 статьи 21 ЛК РФ Правительство Российской Федерации распоряжением от 23 апреля 2022 года № 999-р утвердило Перечень некапитальных строений, сооружений, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, для защитных лесов, эксплуатационных лесов, резервных лесов. Размещение в лесопарковых зонах некапитальных линейных объектов, не связанных с рекреационной деятельностью, названным перечнем в спорный период не предусматривалось.

Исходя из разрешительного типа правового регулирования лесных отношений размещение в лесопарковых зонах объектов электросетевого хозяйства возможно только для целей энергоснабжения объектов, размещение которых допускается лесным законодательством в данных зонах. Исключение составляют объекты, возведенные до утверждения границ территории лесопарковой зоны либо до утверждения соответствующих ограничений.

Довод общества о том, что прокладка кабельной линии через защитный лес необходима в целях технологического присоединения строящегося жилого дома к системе энергоснабжения и данный способ является менее затратным и более удобным для сетевой организации, не влечет обязанность управления выдать разрешение на использование лесного участка в указанных целях.

Согласно нормам лесного законодательства защитные леса подлежат освоению и использованию только в целях сохранения средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов, в связи с чем сетевая компания должна решить вопрос об обеспечении энергоснабжения прежде всего через имеющиеся сети, расположенные в обход лесопарковой зоны, в том числе путем реконструкции этих сетей и имеющихся трансформаторных подстанций.

28. Возведение на лесном участке объектов капитального строительства, не предусмотренных проектом освоения лесов, получившим положительное заключение государственной экспертизы, является существенным нарушением договора аренды, основанием для его расторжения, приведения лесного участка в первоначальное положение и сноса расположенных на нем самовольных построек.

По результатам обследования условий использования лесного участка управление лесами субъекта Российской Федерации выявило объекты, предположительно являющиеся объектами капитального строительства, в которых установлены скважины для добычи природной питьевой воды для розлива.

В связи с этим управление обратилось в суд с требованиями признать возведенные на лесном участке строения самовольными постройками, снести их и расторгнуть заключенный с обществом договор аренды участков лесного фонда.

Общество заявило к управлению встречные требования об изменении целевого использования лесного участка с категории «защитные леса» на категорию «эксплуатационные леса» и об изменении договора аренды в части указания вида разрешенного использования с «осуществление рекреационной деятельности» на «выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых».

Суд удовлетворил иски о признании самовольных построек, в удовлетворении встречных требований отказал по следующим основаниям.

Арендуемый обществом лесной участок находится в лесопарковой зоне, договор аренды заключен для рекреационных целей, договором установлен запрет на размещение на арендуемом участке объектов капитального строительства.

Проектом освоения лесов, получившим положительное заключение государственной экспертизы, на территории арендуемого участка предусматривается размещение объектов рекреационной инфраструктуры (временных построек), а также создание объектов лесной инфраструктуры – пункта противопожарного инвентаря и стенда о мерах пожарной безопасности в лесах. Вырубка лесных насаждений для целей размещения планируемых объектов рекреационной и лесной инфраструктуры и для размещения временных построек проектом освоения не предусмотрена.

Согласно заключению судебной землеустроительной экспертизы возведенные обществом объекты размещены на лесном участке и имеют признаки недвижимого имущества.

В лесах, расположенных в лесопарковых зонах, запрещается разведка и добыча полезных ископаемых (пункт 4 части 2 статьи 114 ЛК РФ), а также размещение объектов капитального строительства, за исключением велосипедных, беговых и других дорожек подобного типа и гидротехнических сооружений (пункт 5 части 2 статьи 114 ЛК РФ).

Вследствие возведения на территории лесного участка объектов капитального строительства, а также осуществления запрещенной (с учетом целевого назначения и разрешенного вида использования лесного участка, установленных как лесным законодательством, так и условиями договора аренды лесного участка) деятельности по добыче полезных ископаемых обществом допущены грубые нарушения существенных условий договора аренды лесного участка, что является основанием для его расторжения в судебном порядке, приведения лесного участка в первоначальное положение и сноса расположенных на нем самовольных построек.

29. Возведение ограждения лесного участка допускается только в предусмотренных законом случаях при наличии положительного заключения государственной экспертизы проекта освоения лесов.

Прокурор в интересах Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, неопределенного круга лиц обратился с требованиями к арендатору лесного участка о возложении обязанности демонтировать ограждение.

Установлено, что между уполномоченным органом субъекта Российской Федерации и индивидуальным предпринимателем заключен договор аренды лесного участка из категории защитных лесов для осуществления рекреационной деятельности, которым, в частности, предусмотрено право арендатора размещать определенные временные постройки, за исключением устройства изгороди.

Проектом освоения лесов, получившим положительное заключение государственной экспертизы, на используемом ответчиком лесном участке также не предусмотрено возведение такого объекта нелесной инфраструктуры, как ограждение.

Вместе с тем установлено, что спорный лесной участок, расположенный в водоохранной зоне, по внешнему периметру с трех сторон имеет деревянное ограждение высотой более метра, ограничивающее доступ граждан и проход по нему диких животных.

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что законодатель, устанавливая специальный правовой режим земель лесного фонда, закрепил в статье 11 ЛК РФ как право граждан свободно и бесплатно пребывать в лесах (часть 1), так и гарантии реализации этого права путем установления запрета лицам, которым предоставлены лесные участки, препятствовать доступу граждан на эти лесные участки, а также огораживать их, за исключением случаев, предусмотренных законодательством (часть 8).

Допускается возведение ограждения лесных участков, предоставленных для ведения сельского хозяйства, за исключением участков в лесах, расположенных в зеленых зонах (часть 2 статьи 38, пункт 2 части 4 статьи 114 ЛК РФ), предоставленных для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства (часть 4 статьи 36 ЛК РФ), а также в лесопарковых зонах в целях охраны лесов (часть 3 статьи 114 ЛК РФ).

Ограждение лесных участков, предоставленных в целях рекреационной деятельности, лесным законодательством не предусмотрено.

Равным образом не установлено судом оснований, предусмотренных законом, при которых в силу частей 4, 5 статьи 11 ЛК РФ возможен запрет или ограничение пребывания граждан на спорном лесном участке.

III. Споры в отношении земельных участков, расположенных в пределах береговой полосы водного объекта общего пользования

30. Установление факта нахождения земельного участка или его части в границах береговой полосы водного объекта общего пользования является достаточным основанием для удовлетворения заявленного в защиту интересов публично-правового образования требования о признании отсутствующим зарегистрированного за лицом права на такой участок.

Прокурор обратился в суд с требованием о признании отсутствующим зарегистрированного за лицом права собственности на земельный участок категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» в части наложения его площади на береговую полосу реки.

Судом установлено, что спорный земельный участок площадью 1000 кв. м частично сформирован за счет береговой полосы реки. Площадь наложения составляет 148 кв. м.

В силу пунктов 1, 2, 8 статьи 27 ЗК РФ земельные участки в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с ВК РФ, ограничены в обороте и их приватизация не допускается.

Береговая полоса реки, ширина которой в соответствии с положениями части 6 статьи 6 ВК РФ составляет 20 м, является территорией общедоступной, ограниченной в обороте и предназначенной для свободного доступа граждан.

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.

При этом оставшаяся в собственности ответчика часть земельного участка соответствует установленным правилами землепользования и застройки предельным размерам земельных участков, а его площадь и конфигурация позволяют осуществлять эффективное и рациональное использование в соответствии с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

31. Добросовестность приобретения земельного участка в границах береговой полосы не является основанием для отказа в истребовании земель, передача которых в частную собственность не допускается.

Прокурор в интересах Российской Федерации в лице территориальных управлений Росимущества, Росводресурсов и неопределенного круга лиц обратился с требованиями к гражданину об истребовании земельного участка, о внесении изменений в ЕГРН.

Принимая решение об удовлетворении требования, суд исходил из установленного факта формирования спорного земельного участка за счет земель береговой полосы водного объекта общего пользования и передачи его в частную собственность в нарушение законодательного запрета.

Положения пункта 12 статьи 1 ГрК РФ 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).

Пунктом 8 статьи 27 ЗК РФ запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с ВК РФ, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Запрет на переход в частную собственность таких земельных участков имеет важное значение и связан с необходимостью обеспечения их общедоступности.

При этом довод о добросовестности приобретения не является основанием для отказа в истребовании земель, передача которых в частную собственность не допускается.

32. Договор аренды земельного участка, расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования на территории соответствующего муниципального образования, может быть заключен уполномоченным органом местного самоуправления.

Прокурор обратился с требованиями к гражданину и органу местного самоуправления о признании недействительными заключенных между ответчиками договоров аренды земельных участков, границы которых имеют частичное пересечение с береговой полосой озера, возложении обязанности передать земельные участки территориальному управлению Росимущества.

Отказывая в удовлетворении требований, суд исходил из следующего.

По общему правилу, закрепленному в статье 8 ВК РФ, водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности).

Вместе с тем положения ВК РФ не регламентируют правового статуса земельных участков, прилегающих к водным объектам, в том числе в пределах береговой полосы или водоохранной зоны, не разграничивают их по уровням публичной собственности (статья 2 ВК РФ).

Критерии разграничения государственной собственности на землю установлены статьями 16–19 ЗК РФ, статьей 3¹ Закона о введении в действие ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 28 части 1 статьи 15, пунктом 36 части 1 статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» осуществление в пределах, определенных водным законодательством Российской Федерации, полномочий собственника водных объектов, установление правил использования водных объектов общего пользования для личных и бытовых нужд, включая обеспечение свободного доступа граждан к водным объектам общего пользования и их береговым полосам, а также правил использования водных объектов для рекреационных целей отнесено к вопросам местного значения муниципального района, муниципального, городского округа.

В отсутствие доказательств разграничения прав на спорные земельные участки или приобретения Российской Федерацией права на них по иным основаниям суд пришел к выводу об их нахождении в государственной неразграниченной собственности. При этом в силу пункта 2 статьи 3³ Закона о введении в действие ЗК РФ, пункта 4 статьи 39⁸ ЗК РФ договор аренды спорных земельных участков, находящихся в границах соответствующего муниципального образования, мог быть заключен уполномоченным органом местного самоуправления при условии обеспечения арендатором свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

33. Отсутствие в ЕГРН сведений о координатах границ береговой полосы не является основанием для освобождения лица от обязанности обеспечить свободный доступ к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Администрация муниципального образования обратилась с требованием к гражданам о возложении обязанности освободить береговую полосу реки путем демонтажа некапитального деревянного забора.

Установлено, что граждане являются собственниками земельного участка категории земель населенных пунктов, имеющего вид разрешенного использования «для гаражного строительства».

Земельный участок ответчиков огражден забором, часть которого непосредственно примыкает к береговой линии водного объекта общего пользования и ограничивает доступ к реке и ее береговой полосе.

Береговая линия водного объекта и сведения о координатах границ его

береговой полосы в ЕГРН не внесены.

Удовлетворяя заявленное требование, суд, руководствуясь положениями частей 1, 2, 6, 8 статьи 6 ВК РФ, статей 304, 305 ГК РФ, подпункта 3 пункта 1, подпункта 4 пункта 2 статьи 60, пункта 2 статьи 62 ЗК РФ, Правил определения местоположения береговой линии (границы водного объекта), случаев и периодичности ее определения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2016 года № 377, правил землепользования и застройки муниципального образования, пришел к выводу о том, что береговая полоса водного объекта относится к местам общего пользования, к ней должен быть обеспечен беспрепятственный доступ неопределенного круга лиц, следовательно, в ее пределах не может осуществляться возведение каких-либо объектов, препятствующих такому доступу, передвижению и пребыванию граждан около водного объекта.

При этом береговая полоса водного объекта общего пользования установлена в силу закона вне зависимости от того, внесены ли конкретные координаты в ЕГРН, и ее следует учитывать при осуществлении какой-либо деятельности.

Наличие забора на территории береговой полосы водного объекта общего пользования ограничивает права граждан на общее пользование береговой полосой водного объекта, создает препятствия для свободного прохода граждан к водному объекту и является основанием для его демонтажа.