



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 25-КГ26-7-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Москва

13 октября 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,

судей Астахова С.В. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Гаджиева Гази Магомедовича к АО «Астраханьгазсервис» об устранении препятствий в пользовании земельным участком

по кассационной жалобе АО «Астраханьгазсервис» на решение Советского районного суда г. Астрахани от 24 марта 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Астраханского областного суда от 17 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В., выслушав представителей АО «Астраханьгазсервис» в лице генерального директора Носкова А.К. и представителя по доверенности Кошкиной Е.С., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Гаджиев Г.М. обратился в суд с иском к АО «Астраханьгазсервис» (далее также – общество) об устранении препятствий в пользовании земельным участком с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED] площадью 946 кв.м, расположенным по адресу: [REDACTED], путем демонтажа подземного газового ввода низкого давления и его последующего размещения, исключающего наложение границ его охранной зоны на границы земельного участка истца.

Определениями Советского районного суда г. Астрахани в качестве соответчиков привлечены АО «Газпром газораспределение Астрахань», ООО «Газпром межрегионгаз Астрахань» и филиал АО «Газпром газораспределение» в Астраханской области.

Решением Советского районного суда г. Астрахани от 24 марта 2025 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Астраханского областного суда от 17 сентября 2025 г., иск удовлетворен.

Суд обязал АО «Астраханьгазсервис» устранить препятствия в пользовании земельным участком с КН [REDACTED] площадью 946 кв.м, расположенным по адресу: [REDACTED], [REDACTED], путем демонтажа за свой счет подземного газового ввода низкого давления, установленного в пределах фактических границ земельного участка с КН [REDACTED], и его последующего размещения с учетом 2-метровой охранной зоны, с исключением наложения охранной зоны на кадастровые границы земельного участка с КН [REDACTED], в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П. от 11 сентября 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что на основании договора купли-продажи от 24 августа 2022 г. Гаджиев Г.М. приобрел у Магомедгаджиева А.Г. земельный участок с КН [REDACTED] площадью 946 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED], категории «земли населенных пунктов» и с видом разрешенного использования «для эксплуатации жилого дома».

Согласно пункту 5 договора купли-продажи на земельном участке отсутствуют строения и сооружения.

Однако согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 29 августа 2022 г. на данном земельном участке расположено строение с КН [REDACTED], ограничение прав и обременение земельного участка не зарегистрировано.

19 февраля 2021 г. на основании заявления Магомедгаджиева А.Г. был подготовлен и выдан градостроительный план земельного участка (далее – ГПЗУ),

из которого следует, что на земельном участке расположен объект капитального строительства.

В примечании к чертежу ГПЗУ указано, что земельный участок расположен в 1 секторе внешней горизонтальной поверхности для ВПП 09/27 третьей подзоны приаэродромной территории (ПТ) аэродрома Астрахань (Нариманово), в четвертой подзоне ПТ, в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны ПТ, в шестой подзоне ПТ; при выявлении на участке инженерных сетей, не отображенных на существующей съемке, предусмотреть охранные зоны, либо произвести их вынос; при проектировании и строительстве требуется соблюдение санитарно-эпидемиологических норм, требований пожарной безопасности, установленных техническим регламентом, норм инсоляции, а также сохранение охранных зон от инженерных сетей.

На чертеже к ГПЗУ отражено расположение жилого дома, а также место допустимого размещения застройки.

Из представленного АО «Астраханьгазсервис» реестрового дела следует, что подземный газопровод к дому [REDACTED] по ул. [REDACTED] сооружен и введен в эксплуатацию в 1969 году специализированной организацией в соответствии с проектной, разрешительной документацией, имеет ответвления к ранее действующим и действующим в настоящее время домовладениям и предназначен для их газоснабжения.

Из письма АО «Астраханьгазсервис» от 6 февраля 2025 г. № 03-12/229 в филиал АО «Газпром газораспределение» в Астраханской области следует, что подземно-надземный газовый ввод, построенный в пределах земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED], диагностирован в составе газопровода (А-410) с проведением экспертизы промышленной безопасности в 2010 году. Согласно заключению экспертизы промышленной безопасности, проведенной ОАО «Гипрониигаз», безопасный срок эксплуатации для газопровода составляет 15 лет. Охранная зона, установленная в отношении сети газораспределения, не оформлялась.

Определением Советского районного суда г. Астрахани от 30 мая 2024 г. по делу назначена землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Центр межевания «Земляне».

Из заключения судебной экспертизы следует, что наружный (надземный) распределительный газопровод низкого давления расположен в южной части земельного участка и проходит по его середине на расстоянии 12,41 м от южной границы к центру участка на север. Расположение газопровода в пределах границ земельного участка подтверждают фотографии, сделанные на местности.

Экспертом также установлены границы всей ветки газопровода, включая его подземную часть, с использованием схемы газопровода от 1969 года из строительного паспорта от 1984 года и схемы расположения газопровода, являющейся приложением к договору на оказание услуг от 1 сентября 2023 г. № 42.

Частично газопровод низкого давления проходит по земельному участку подземно, потом выходит из-под земли и идет надземно по опорам-стойкам на высоте 2–2,2 м.

Согласно заключению судебной экспертизы охранная зона распределительного газопровода низкого давления расположена в границах (фактических и по сведениям ЕГРН) земельного участка, площадь наложения составляет 174 кв. м.

Перенос газопровода возможен по вариантам, указанным в схемах 2 и 3.

Из схемы 2 следует, что газопровод предлагается проложить по границе земельных участков, расположенных по адресу: [REDACTED]

[REDACTED]. Вынос всех сетей газопровода со спорного земельного участка затруднителен, так как он питает разветвленную сеть газопроводов, идущих к действующим абонентам (жилым домам). Вынос сетей на соседние земельные участки невозможен в связи с исторически сложившейся плотной застройкой. Выбрать коридор для перекладки газопровода от ул. [REDACTED] а (магистрального газопровода низкого давления Ду 100 мм) до разветвленной сети надземного газопровода шириной более 4 м, свободный от застроек и обременения третьих лиц, не представляется возможным.

Из схемы 3 следует, что прокладку нового газопровода общей протяженностью около 250 м предлагается осуществить от перекрестка ул. [REDACTED] и ул. [REDACTED] по ул. [REDACTED] до переключаемых абонентов. Прокладку указанного газопровода предложено выполнить по неразграниченным землям кадастрового квартала [REDACTED].

Определением Советского районного суда г. Астрахани от 10 октября 2024 г. по делу назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Центр межевания «Земляне».

Из заключения дополнительной судебной экспертизы следует, что газопровод выполнен из стальных труб, видно полное отсутствие лакокрасочной защиты трубопроводов, проложен по земельному участку с провисанием трубопровода, в качестве одной из опор установлена деревянная доска, отсутствует антикоррозионное покрытие, имеются следы ржавчины. Газопровод низкого давления, проложенный по земельному участку с КН [REDACTED], эксплуатируется со значительными нарушениями эксплуатационных норм, что может привести к аварийным ситуациям.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции сослался на то, что в ГПЗУ наличие каких-либо коммуникаций на схеме и в тексте не отображено, и, принимая во внимание заключения судебных экспертиз, пришел к выводу о том, что газопровод низкого давления, проложенный по земельному участку истца, создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также препятствия в пользовании земельным участком в случае строительства жилого дома.

С выводом суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции, указав также, что ограничение прав и обременение объекта недвижимости в виде установления границ охранной зоны газопровода на момент заключения договора купли-продажи не было зарегистрировано в ЕГРН, продавец не указал на данное обстоятельство, в связи с чем истец был лишен возможности оценить условия использования приобретаемого участка.

Суд апелляционной инстанции также сослался на то, что согласие предыдущего собственника на монтаж газопровода не является основанием для

отказа в удовлетворении иска согласно пункту 48 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

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

В силу статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным данным кодексом, федеральными законами (пункт 1).

Могут устанавливаться ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий (подпункт 1 пункта 2).

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в подпункте 1 пункта 2 данной статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с данным кодексом (пункт 3).

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

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

Согласно пункту 1 статьи 104 указанного кодекса зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в целях защиты жизни и здоровья граждан, безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства.

Для этого, в силу пункта 2 поименованной статьи, в границах названных зон вводятся ограничения использования земельных участков, которые

распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких участках объектов недвижимости и (или) ограничивают или запрещают использование участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления названных зон.

При этом, согласно пункту 3 той же статьи, земельные участки, включенные в границы зон с особыми условиями использования территорий, у собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов участков не изымаются, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации в качестве зон с особыми условиями использования территорий, в числе прочих, предусмотрены охранные зоны газопроводов (подпункт 6), в границах которых вводится особый режим использования земельных участков, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, несовместимые с целями установления названных зон.

В силу требований пункта 1 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации и абзаца третьего части 2 статьи 8 Федерального закона от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» Правительство Российской Федерации должно утвердить положение об охранных зонах трубопроводов и положение о зонах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов.

До утверждения Правительством Российской Федерации в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса Российской Федерации такого положения с учетом переходных норм, содержащихся в статье 26 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ), правовой режим и порядок установления охранных зон трубопроводов определяется Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. № 878 (далее – Правила № 878).

В соответствии с подпунктом «а» пункта 7 Правил № 878 для газораспределительных сетей устанавливаются охранные зоны вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии двух метров с каждой стороны газопровода.

Как указано в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 11 ноября 2021 г. № 48-П по делу о проверке конституционности положений пункта 6 части четвертой статьи 392 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 32 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина Ю.В. Тихонова, при введении ограничений права собственности на земельные участки баланс частных и публичных интересов достигается в том числе тем, что собственники участков должны иметь возможность знать об ограничениях их прав.

Как отметил Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 3 июля 2019 г. № 26-П по делу о проверке конституционности статей 15, 16 и 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 4 статьи 242² Бюджетного кодекса Российской Федерации и части 10 статьи 85 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в связи с жалобой администрации городского округа Верхняя Пышма, ранее действовавшее законодательство не обеспечивало общедоступный характер сведений о местонахождении трубопроводов, об ограничениях в использовании земельного участка в связи с наличием в непосредственной близости от него газопровода как опасного производственного объекта. Лишь с принятием Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ можно связать начало комплексной регламентации зон с особыми условиями использования территорий, включая обеспечение публичности сведений о таких зонах. В частности, Земельный кодекс Российской Федерации был дополнен главой XIX «Зоны с особыми условиями использования территорий», предусматрившей, помимо прочего, охранные зоны газопроводов и зоны минимальных расстояний до магистральных или промышленных газопроводов. Одновременно Федеральный закон от 13 июля

2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в развитие положений статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации был дополнен требованием вносить в Единый государственный реестр недвижимости сведения о местоположении границ минимальных расстояний до магистральных или промышленных газопроводов.

В указанном решении Конституционный Суд Российской Федерации пришел к выводу, что принятие Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ свидетельствует о ранее существовавшей недостаточной открытости сведений об ограничениях прав на земельные участки в связи с прохождением рядом с ними газопровода.

Вместе с тем полноценное функционирование данного реестра охватывает непродолжительное время по сравнению с периодом, когда могли быть возведены постройки, чья юридическая судьба становится в настоящее время предметом спора. Поэтому сторона, настаивающая на самовольном характере постройки, имеет возможность представить суду доказательства того, что лицо, ее осуществившее, знало или могло знать о наличии зоны с особыми условиями использования или ограничений, связанных с необходимостью соблюдения минимальных расстояний до магистрального или промышленного газопровода, несмотря на отсутствие о том информации в реестре.

Из приведенных положений законов и их толкования Конституционным Судом Российской Федерации следует, что отсутствие в ЕГРН сведений о существующих газопроводах и их охранных зонах не является неопровержимым доказательством того, что лицо, приобретавшее земельный участок, не знало и не могло знать об их существовании.

Как установлено судом по настоящему делу, по земельному участку истца проходит газопровод низкого давления подземной и надземной прокладки, сооруженный и введенный в эксплуатацию в установленном на тот период порядке в 1969 году.

Из фотографий, являющихся частью заключения судебных экспертиз, а также из исследовательской части этих заключений следует, что надземная часть

газопровода на земельном участке истца имеет протяженность 12,41 м, идет по опорам-стойкам на высоте 2–2,2 м.

С учетом изложенного при приобретении у Магомедгаджиева А.Г. данного земельного участка по договору купли-продажи от 24 августа 2022 г. истец не мог не знать о наличии на участке спорного газопровода, не смотря на отсутствие сведений о его охранной зоне в ЕГРН и в ГПЗУ.

Таким образом, вывод судов о неосведомленности истца о наличии на земельном участке газопровода и о связанных с ним ограничениях в использовании данного участка, не соответствует материалам дела.

Поскольку спорный газопровод был правомерно построен и введен в эксплуатацию до возникновения права на земельный участок как у истца, так и у его правопреемника, а истец не мог не знать о его существовании, то возложение судом на общество обязанности демонтировать газопровод не имело оснований.

Поскольку все имеющие значение для дела обстоятельства судами установлены и допущена лишь ошибка в применении норм материального права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации на основании пункта 5 части 1 статьи 390¹⁵ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации находит возможным решение Советского районного суда г. Астрахани от 24 марта 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Астраханского областного суда от 17 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2025 г., а также определение Советского районного суда г. Астрахани от 13 мая 2026 г. о взыскании судебных расходов отменить и принять новое судебное постановление об отказе в иске.

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

определила:

решение Советского районного суда г. Астрахани от 24 марта 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам

Астраханского областного суда от 17 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2025 г., а также определение Советского районного суда г. Астрахани от 13 мая 2026 г. о взыскании судебных расходов отменить и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новое судебное постановление, которым в удовлетворении иска Гаджиева Гази Магомедовича отказать.

Председательствующий

Судьи