

Обобщение судебной практики
рассмотрения Тюльганским районным судом Оренбургской области
дел, связанных с использованием земель особо охраняемых природных
территорий и иных категорий земель, ограниченных в гражданском обороте

Во исполнение запроса Оренбургского областного суда и плана работы Тюльганского районного суда Оренбургской области на I полугодие 2026 года проведено обобщение практики рассмотрения районным судом дел, связанных с использованием земель особо охраняемых природных территорий и иных категорий земель, ограниченных в гражданском обороте.

Целью данного обобщения является изучение практики рассмотрения районным судом дел, связанных с использованием земель особо охраняемых природных территорий и иных категорий земель, ограниченных в гражданском обороте, а также причин изменений и отмен вынесенных решений.

В данном обобщении были проанализированы решения, вынесенные за период с 01.01.2023 по 31.12.2025.

В исследуемый период по указанной категории гражданских дел было вынесено четыре решения с удовлетворением исковых требований в полном объеме. Все дела были рассмотрены в 2025 году.

Все исковые заявления были поданы прокурором Тюльганского района Оренбургской области в интересах неопределенного круга лиц. В обоснование поданных исков прокурор указывал, что в ходе проверки земельного законодательства было установлено, что:

- земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 56:33:0000000:2684, общей площадью 394 689 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Оренбургская область, Тюльганский район, Екатеринославский сельсовет, включает в себя часть береговой полосы реки Малый Юшатырь и ее акваторию, а также расположен на территории водной части реки Малый Юшатырь. Данный земельный участок поставлен на кадастровый учет раньше, чем в ЕГРН были внесены границы зон с особыми условиями использования территории. Образование земельного участка с кадастровым номером 56:33:0000000:2684 было произведено с нарушением норм действующего законодательства, устанавливающих ограничения в пользовании водными объектами и береговой полосы, и указанные нарушения влекут нарушение законных интересов Российской Федерации. Река Малый Юшатырь является собственностью Российской Федерации. Установленный для данного земельного участка вид разрешенного использования допускает ведение на его территории хозяйственной деятельности, возведение строений, что может оказать негативное воздействие на состояние окружающей среды в целом. Часть реки Малый Юшатырь, расположенная в границах спорного земельного участка, не обособлена и не изолирована от других поверхностных водных объектов, имеет гидравлическую связь с другим поверхностным водным объектом –

которая является притоком реки Большой Юшатырь, которая впадает в реку Салмыш, которая является правым притоком реки Сакмара, впадающей далее в реку Урал. Перечисленные водотоки относятся к Уральскому бассейному округу, являются частью речного бассейна реки Урал и внесены в государственный водный реестр и относятся к федеральной собственности. При таких обстоятельствах река Малый Юшатырь находится исключительно в федеральной собственности.

Просил признать отсутствующим право собственности Сайфутдиновой Г.М. на часть земельного участка с кадастровым номером 56:33:0000000:2684, находящегося в границах береговой полосы и акватории реки Малый Юшатырь, в координатах...;

- земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 56:33:0804001:8, общей площадью 405 594 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Оренбургская область, Тюльганский район, Разномойский сельсовет, расположен в западной части кадастрового квартала 56:33:0804001, включает в себя часть акватории реки Тугустимир, по данным публичной кадастровой карты, указанный земельный участок включают в себя часть береговой полосы реки Тугустимир и ее акваторию, а также расположены на территории водной части реки Тугустимир. Согласно информации Управления Росреестра по Оренбургской области земельный участок с кадастровым номером 56:33:0704001:8 поставлен на кадастровый учет раньше, чем в ЕГРН были внесены границы зон с особыми условиями использования территории, утвержденных приказом министерства строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства Оренбургской области от 20.11.2019 № 193-пр «Об установлении местоположения береговой линии (границ водного объекта) границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов». На момент внесения в ЕГРН сведений о спорном земельном участке в Росреестре отсутствовали сведения о его пересечении с границами водного объекта. Образование земельного участка с кадастровым номером 56:33:0804001:8 было произведено с нарушением норм действующего законодательства, устанавливающих ограничения в пользовании водными объектами и береговой полосы, и указанные нарушения влекут нарушение законных интересов Российской Федерации. Река Тугустимир находится в собственности Российской Федерации. Установленный для данного земельного участка вид разрешенного использования допускает ведение на его территории хозяйственной деятельности, возведение строений, что может оказать негативное воздействие на состояние окружающей среды в целом.

Просил обязать администрацию МО Тюльганский район Оренбургской области уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 56:33:0804001:8, исключив акваторию реки Тугустимир;

- земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 56:33:0604002:10, общей площадью 70000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Оренбургская область, Тюльганский район,

Ивановский сельсовет, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:33:0604002, включает в себя часть акватории реки Ташла, по данным публичной кадастровой карты, указанный земельный участок включают в себя часть береговой полосы реки Ташла и ее акваторию, а также расположены на территории водной части реки Ташла. Согласно информации Управления Росреестра по Оренбургской области земельный участок с кадастровым номером 56:33:0604002:10 поставлен на кадастровый учет раньше, чем в ЕГРН были внесены границы зон с особыми условиями использования территории, утвержденных приказом министерства строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства Оренбургской области от 20.11.2019 № 193-пр «Об установлении местоположения береговой линии (границ водного объекта) границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов». На момент внесения в ЕГРН сведений о спорном земельном участке в Росреестре отсутствовали сведения о его пересечении с границами водного объекта. Образование земельного участка с кадастровым номером 56:33:0604002:10 было произведено с нарушением норм действующего законодательства, устанавливающих ограничения в пользовании водными объектами и береговой полосы, и указанные нарушения влекут нарушение законных интересов Российской Федерации. Река Ташла находится в собственности Российской Федерации. Установленный для данного земельного участка вид разрешенного использования допускает ведение на его территории хозяйственной деятельности, возведение строений, что может оказать негативное воздействие на состояние окружающей среды в целом.

Просил обязать администрацию МО Тюльганский район Оренбургской области провести кадастровые работы земельного участка с кадастровым номером 56:33:0604002:10 с целью исключения акваторию реки Ташла, не затрагивая площадь зон сельхоз-назначения и водоохраной зоны;

- земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 56:33:1413002:20, общей площадью 1303268 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Оренбургская обл., Тюльганский район, Чапаевский сельсовет, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:33:1413002. Установлено, что указанный земельный участок включает в себя часть акватории реки Яман-Юшатырь, по данным публичной кадастровой карты, указанный земельный участок включают в себя часть береговой полосы реки Яман-Юшатырь и ее акваторию, а также расположены на территории водной части реки Яман-Юшатырь. Согласно информации Управления Росреестра по Оренбургской области земельный участок с кадастровым номером 56:33:1413002:20 поставлен на кадастровый учет раньше, чем в ЕГРН были внесены границы зон с особыми условиями использования территории, утвержденных приказом министерства строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства Оренбургской области от 20.11.2019 № 193-пр «Об установлении местоположения береговой линии (границ водного объекта) границ

водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов». Следовательно, на момент внесения в ЕГРН сведений о спорном земельном участке в Росреестре отсутствовали сведения о его пересечении с границами водного объекта. Образование земельного участка с кадастровым номером 56:33:1413002:20 было произведено с нарушением норм действующего законодательства, устанавливающих ограничения в пользовании водными объектами и береговой полосы, и указанные нарушения влекут нарушение законных интересов Российской Федерации. Река Яман-Юшатырь находится в собственности Российской Федерации. Установленный для данного земельного участка вид разрешенного использования допускает ведение на его территории хозяйственной деятельности, возведение строений, что может оказать негативное воздействие на состояние окружающей среды в целом.

Просил обязать администрацию МО Тюльганский район Оренбургской области уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 56:33:1413002:20, исключив акваторию реки Яман-Юшатырь.

При рассмотрении споров судом учитывалось следующее.

Согласно пункту 3 статьи 129 ГК РФ земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

В силу частей 2, 3 статьи 5 Водного кодекса Российской Федерации к поверхностным водным объектам относятся водотоки (реки, ручьи, каналы) и водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища). Поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии.

Исходя из положений части 1 статьи 8 ВК РФ водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности), за исключением случаев, установленных частью 2 статьи 8 ВК РФ.

В силу пункта 1 статьи 102 Земельного кодекса Российской Федерации к землям водного фонда относятся земли: покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков (п. 2 ст. 102 ЗК РФ).

Действовавший до 01.01.2007 Водный кодекс Российской Федерации 1995 года также закреплял федеральную собственность на водные объекты. В силу статьи 35 Водного кодекса Российской Федерации 1995 года все водные объекты, а также обособленные водные объекты (замкнутые водоемы), не находящиеся в муниципальной собственности, собственности граждан и юридических лиц, являются федеральной собственностью, а согласно статье 32 этого Кодекса предметом права собственности на водные объекты выступает водный объект в целом.

Согласно статье 32 Водного кодекса Российской Федерации предметом права собственности на водные объекты выступает водный объект в целом. К водным объектам и правам пользования ими применяются общие правила гражданского законодательства об объектах гражданских прав, если иное не предусмотрено указанным кодексом.

В силу пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Исходя из нормы ч. 8 ст. 6 Водного кодекса РФ каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского рыболовства и причаливания плавучих средств.

В соответствии с ч. 6 ст. 6 Водного кодекса РФ полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

В силу статьи 65 Водного кодекса РФ, в отношении водных объектов устанавливаются водоохранные зоны – территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления деятельности. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Пунктом 8 статьи 27 ЗК РФ установлено, что земельные участки в пределах береговой полосы не могут находиться в частной собственности.

Удовлетворяя иски о признании недействительными сделок, суд исходил из того, что:

- *земельный участок, на котором расположены часть водного объекта (часть реки Малый Юшатырь) и береговая полоса не могут*

находиться в частной собственности, в противном случае нарушаются права Российской Федерации и неопределенного круга лиц;

- земельный участок включает в себя часть акватории реки Тугустимир, по данным публичной кадастровой карты, указанный земельный участок включают в себя часть береговой полосы реки Тугустимир и ее акваторию, а также расположен на территории водной части реки Тугустимир. Указанные обстоятельства так же подтверждаются актом от 28.07.2025.

На момент внесения в ЕГРН сведений о спорном земельном участке в Росреестре отсутствовали сведения о его пересечении с границами водного объекта.

Часть реки Тугустимир, расположенная в границах спорного земельного участка с кадастровым номером 56:33:0804001:8 не обособлена и не изолирована от других поверхностных водных объектов, имеет гидравлическую связь с другим поверхностным водным объектом, впадающими далее в реку Урал. Перечисленные водотоки относятся к Уральскому бассейновому округу, являются частью речного бассейна реки Урал и внесены в государственный водный реестр и относятся к федеральной собственности. При таких обстоятельствах река Тугустимир находится исключительно в федеральной собственности.

То обстоятельство, что в границах участка незаконно находятся части акватории реки Тугустимир, не свидетельствует о том, что Российская Федерация не является владельцем водного объекта в целом, а потому избранный способ защиты нарушенного права соответствует материальному закону, установленным фактическим обстоятельствам и специфике водного объекта, права на который принадлежат публично-правовому образованию.

Таким образом, спорный земельный участок изначально был сформирован и образован в нарушение прямого запрета, предусмотренного пунктом 2 статьи 102 Земельного кодекса Российской Федерации на формирование земельных участков на землях, покрытых поверхностными водными объектами.

Образование земельного участка с кадастровым номером 56:33:0804001:8 было произведено с нарушением норм действующего законодательства, устанавливающих ограничения в пользовании водными объектами, и указанные нарушения влекут нарушение законных интересов Российской Федерации;

- земельный участок включает в себя часть акватории реки Ташла, по данным публичной кадастровой карты, указанный земельный участок включают в себя часть береговой полосы реки Ташла и ее акваторию, а также расположены на территории водной части реки Ташла.

На момент внесения в ЕГРН сведений о спорном земельном участке в Росреестре отсутствовали сведения о его пересечении с границами водного объекта.

Образование земельного участка с кадастровым номером 56:33:0604002:10 было произведено с нарушением норм действующего законодательства, устанавливающих ограничения в пользовании водными объектами и береговой полосы, и указанные нарушения влекут нарушение законных интересов Российской Федерации.

Часть реки Ташла, расположенная в границах спорного земельного участка с кадастровым номером 56:33:0604002:10 не обособлена и не изолирована от других поверхностных водных объектов, имеет гидравлическую связь с другими поверхностными водными объектами, впадающими далее в реку Урал. Перечисленные водотоки относятся к Уральскому бассейновому округу, являются частью речного бассейна реки Урал и внесены в государственный водный реестр и относятся к федеральной собственности. При таких обстоятельствах река Ташла находится исключительно в федеральной собственности.

То обстоятельство, что в границах участка незаконно находятся части акватории и береговой полосы реки Ташла, не свидетельствует о том, что Российская Федерация не является владельцем водного объекта в целом, а потому избранный способ защиты нарушенного права соответствует материальному закону, установленным фактическим обстоятельствам и специфике водного объекта, права на который принадлежат публично-правовому образованию.

Нахождение в собственности и дальнейшее использование ответчиком водного объекта и его береговой полосы влекут за собой нарушение интересов Российской Федерации как собственника указанного имущества и законных прав неопределенного круга лиц на равный доступ к природным ресурсам.

Нахождение в собственности водных объектов общего пользования и их береговых полос, предназначенных для передвижения и пребывания граждан около водоемов общего пользования, использования для личных и бытовых нужд, осуществления спортивного и любительского рыболовства, причаливания плавучих средств и возможность их дальнейшего использования арендатором, в том числе, для ведения земляных и строительных работ в акватории водных объектов влечет за собой нарушение законных прав, свобод и интересов неопределенного круга лиц на равный доступ к природным ресурсам.

Земельный участок, который относится к землям (территориям) общего пользования, не может быть выделен из земель общего пользования и предоставлен в пользование конкретному лицу. Предоставление земельного участка на территории общего пользования в индивидуальное арендное пользование создает угрозу реализации неограниченным кругом лиц права на беспрепятственное пользование таким участком.

Таким образом, имеются основания полагать, что спорный земельный участок изначально был сформирован и образован в нарушение прямого запрета, предусмотренного пунктом 2 статьи 102 Земельного кодекса Российской Федерации на формирование земельных участков на землях, покрытых поверхностными водными объектами.

Нахождение в собственности и дальнейшее использование ответчиком водного объекта и его береговой полосы влекут за собой нарушение интересов Российской Федерации как собственника указанного имущества и законных прав неопределенного круга лиц на равный доступ к природным ресурсам;

- земельный участок включает в себя часть акватории реки Яман-Юшатырь, по данным публичной кадастровой карты Указанные обстоятельства подтверждаются так же актом проверки от 28.07.2025.

На момент внесения в ЕГРН сведений о спорном земельном участке в Росреестре отсутствовали сведения о его пересечении с границами водного объекта.

Часть реки Яман-Юшатырь, расположенная в границах спорного земельного участка с кадастровым номером 56:33:1413002:20 не обособлена и не изолирована от других поверхностных водных объектов, имеет гидравлическую связь с другим поверхностным водным объектом, впадающими далее в реку Урал. Перечисленные водотоки относятся к Уральскому бассейновому округу, являются частью речного бассейна реки Урал и внесены в государственный водный реестр и относятся к федеральной собственности.

При таких обстоятельствах река Яман-Юшатырь находится исключительно в федеральной собственности.

То обстоятельство, что в границах участка незаконно находятся части акватории реки Яман-Юшатырь, не свидетельствует о том, что Российская Федерация не является владельцем водного объекта в целом, а потому избранный способ защиты нарушенного права соответствует материальному закону, установленным фактическим обстоятельствам и специфике водного объекта, права на который принадлежат публично-правовому образованию.

Таким образом, спорный земельный участок изначально был сформирован и образован в нарушение прямого запрета, предусмотренного пунктом 2 статьи 102 Земельного кодекса Российской Федерации на формирование земельных участков на землях, покрытых поверхностными водными объектами.

Образование земельного участка с кадастровым номером 56:33:1413002:20 было произведено с нарушением норм действующего законодательства, устанавливающих ограничения в пользовании водными объектами, и указанные нарушения влекут нарушение законных интересов Российской Федерации.

В настоящее время трудностей в правоприменении у судей не возникает. Вопросы, требующие разъяснения, также в настоящее время отсутствуют.

Судебные решения, вынесенные по гражданским делам, рассматриваемой категории, в апелляционном и кассационном порядке не обжаловались.

Помощник председателя
Тюльганского районного суда

О.В. Забавина