

СПРАВКА

Об изучении судебной практики по гражданским делам по спорам, связанным с использованием земель особо охраняемых природных территорий и иных категорий, ограниченных в гражданском обороте за период 2023 – 2025 г.г.

За период 2023-2025 г.г. судьями Волжского районного суда г. Саратова рассмотрено 8 гражданских дел по спорам, связанным с использованием земель особо охраняемых природных территорий и иных категорий, ограниченных в гражданском обороте (2 дела в 2023 году, 5 дел в 2024 году, 1 дело в 2025 году), из них вынесены решения об удовлетворении заявленных исковых требований, в том числе частично по 6 делам (5 дел в 2024 году, 1 дело в 2025 года), об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований по 2 делам (в 2023 году).

В апелляционном порядке обжаловано 5 решений районного суда (в 2023 году – 2, в 2024 году – 2, в 2025 году - 1), из которых решения оставлено без изменения по 3 делам (в 2023 году-1 дело, в 2024 году -1, в 2025 году 1), отменено с вынесением нового решения по 2 делам (в 2023 году 1, в 2024 году 1).

В кассационном порядке обжаловано 4 судебных актов (в 2023 году -2, в 2024 году – 1, в 2025 году 1), из которых по 3 делам судебные акты оставлены без изменения, 1 дело находится на рассмотрении в Первом кассационном суде общей юрисдикции.

Гражданское дело №2-423/2023 по иску Негреевой Светланы Викторовны к администрации муниципального образования «Город Саратов» о признании права собственности на реконструированный объект.

Негреева С.В. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования «Город Саратов» о признании права собственности на реконструированный объект, мотивируя требования тем, что истица является арендатором земельного участка площадью 844 кв.м. с кадастровым номером 64:48:010121:831 из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: г. Саратов, пос. Зональный ул. Приволжская д. 10 на основании договора аренды №Ар-21-260/ф-1 от 20.05.2021г. заключенного с администрацией муниципального образования «Город Саратов». На указанном земельном участке расположен жилой дом, отдельно стоящее здание количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров. На основании решения Волжского районного суда г. Саратова от 12.09.2019г. данный жилой дом был разделен в натуре между сособственниками. Указывает, что истец был выделен жилой дом блокированной застройки площадью 79,8 кв.м. Истицей была произведена самовольная реконструкция в виде пристройки, в результате которой увеличилась площадь жилого дома. Этажность и высота дома не изменилась согласно техническому плану от 31.05.2022г., однако в согласовании произведенной реконструкции компетентным органами ей было отказано. На основании изложенного просит суд признать право собственности на самовольно реконструированный жилой дом, расположенный по адресу: г. Саратов, пос. Зональный ул. Приволжская д. 10, общей площадью 109,2 кв.м. с кадастровым номером 64:48:010121:560.

Решением Волжского районного суда г. Саратова от 5 мая 2023 года в удовлетворении исковых требований истцу отказано.

Разрешая спор, руководствуясь положениями статей 4, 219, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 40, 41, 42, 87, 89 Земельного кодекса Российской Федерации, статей 42, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

Федерации, Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», позицией Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 19 марта 2014 года, при рассмотрении дел, связанных с самовольным строительством, суд первой инстанции, установив, что реконструированный жилой дом частично попадает в границы охранной зоны электросетевого комплекса зоны с особыми условиями, пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований Негреевой С.В.

Апелляционным определением Саратовского областного суда от 29 сентября 2023 года решение Волжского районного суда г. Саратова оставлено без изменения, указав, что положения статей 56, 89 Земельного кодекса Российской Федерации, а также Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 года № 160, исходя из конституционно значимых целей ограничения прав и свобод человека и гражданина (часть 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации), предусматривают возможность ограничения использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон (зон с особыми условиями использования территории), которые, в свою очередь, обеспечивают энергетическую и экологическую безопасность электрических сетей, то есть установление этих зон направлено не только на обеспечение сохранности данных объектов при их эксплуатации, обслуживании и ремонте, но и на предотвращение аварий, катастроф и иных возможных неблагоприятных последствий и тем самым на защиту жизни и здоровья граждан (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 28.09.2017 года № 1915-О).

Определением Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 января 2024 года судебные акты оставлены без изменения.

Гражданское дело №2-321/2023 по иску Саратовского межрайонного природоохранного прокурора к Тугушеву Равилу Зиевичу, Храмушину Виталию Владимировичу, Храмушину Валерию Владимировичу, Никитиной (Суховой) Наталье Андреевне, Комитету по управлению имуществом Правительства Саратовской области, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Управление Росреестра по Саратовской области, Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Саратовской области, администрация муниципального образования «Город Саратов», Межрегиональное управление федеральной службы по надзору в сфере

природопользования по Саратовской и Пензенской областям, Комитет по архитектуре Администрации муниципального образования Город Саратов, Комитет по управлению имуществом г. Саратова, Администрация Волжского района муниципального образования «Город Саратов», Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов, о признании недействительными результатов межевания, снятии земельного участка с государственного кадастрового учета, расторжения договора аренды.

Саратовский межрайонный природоохранный прокурор обратился в суд с иском. Мотивируя требования тем, что в рамках рассмотрения обращения гражданина проведена проверка законности владения и распоряжения земельным участком с кадастровым номером 64:48:010123:249, расположенном по адресу: Саратовская область, г. Саратов, возле СТ «Василек-73». Установлено, что гражданке Суховой Н.А. распоряжением Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 08 апреля 2008 года №Т-2161-р предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 64:48:010123:249, площадью 1589 кв.м, расположенный по адресу: г. Саратов, возле СТ «Василек-73», в соответствии с договором аренды № 744 от 08 октября 2008 года. Позднее между Никитиной (Суховой) Н.А. (Суховой Н.А.) и Храмушиным Виталием Владимировичем заключен договор замены стороны в обязательстве от 27 августа 2010 года. Далее 05 февраля 2016 года между Храмушиным Виталием Владимировичем и Храмушиным Владимиром Васильевичем заключен договор замены стороны в обязательстве. Между Храмушиным Владимиром Васильевичем и Храмушиным Валерием Владимировичем 30 ноября 2018 года заключен договор замены стороны в обязательстве. В настоящее время в соответствии с договором замены стороны в обязательстве от 17 октября 2020 года, заключенным между Храмушиным Валерием Владимировичем и Тугушевым Равилем Зиевичем, отмеченный земельный участок на праве аренды принадлежит последнему. Прокуратурой 23 декабря 2021 года осуществлен выездной осмотр совместно со специалистами управления Росреестра по Саратовской области и Межрегионального управления Росприроднадзора по Саратовской и Пензенской областям. По результатам обследования установлено, что отмеченный земельный участок частично расположен в пределах 20-метровой береговой полосы Волгоградского водохранилища, а также на участке возводится забор, ограничивающий доступ к водному объекту. 31 июля 2008 года по заказу Никитиной (Суховой) Н.А. кадастровым инженером ООО «Городской центр геодезии и землеустройств» подготовлен межевой план и в результате выполнения кадастровых работ, образован спорный земельный участок. (ООО «Городской центр геодезии и землеустройств» прекратило деятельность в связи с ликвидацией). Как следует из договора аренды от 08 октября 2008 года № 744 земельного участка с кадастровым номером 64:48:010123:249 ограничения пользования земельным участком не прописаны. Из-за незаконного отчуждения в аренду конкретного лица части береговой полосы р. Волга нарушены права лиц, постоянно или временно пребывающих на территории Саратовского района (МО «Город Саратов») (неопределенного круга лиц), в части права свободного пользования береговой полосой водного объекта общего пользования, гарантированное государством, кроме этого на земельном участке, который предоставлен в аренду, находится акватория. В связи с указанными обстоятельствами истец просил признать недействительными

результатов межевания, снять земельный участок с государственного кадастрового учета, расторгнуть договор аренды

Определением Волжского районного суда города Саратова от 08 февраля 2023 года производство по иску Саратовского межрайонного природоохранного прокурора к Храмушину В.В. прекращено по основаниям, изложенным в абзаце 7 статьи 220 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Решением Волжского районного суда г. Саратова от 24 мая 2023 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции пришел к выводу о пропуске срока исковой давности по заявленным требованиям.

Суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции, без учета особенностей, предусмотренных главой 39 ГПК РФ, в связи с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Территориально управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Саратовской области.

Апелляционным определением Саратовского областного суда от 7 февраля 2024 года решение районного суда отменено. По делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворено частично. Признаны незаконными результаты межевания земельного участка. Земельный участок снят с государственного кадастрового учета.

На Тугушева Р.В. возложена обязанность по демонтажу металлической опоры и металлической перекладины, протяженностью 22,29 м.п. и 11,77 м.п., расположенные в пределах границ земельного участка, согласно координатам поворотных точек указанных в заключении эксперта, путем выполнения срезки металлических перекладин, извлечения из земли металлических опор, выполнения земляных работ по обработке засыпке грунта с разбивкой земляных комьев и последующим тромбованием.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение, суд апелляционной инстанции, оценивая представленные доказательства в их совокупности, руководствуясь статьями 13, 166, 168, 181, 200, 209, 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 27, 102 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 6,8,11 Водного кодекса Российской Федерации, положениями Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», разъяснениями постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», установив, что образование и межевание спорного земельного участка проведено с нарушением требований закона, без учета сведений о фактическом прохождении береговой линии (границы) водного объекта Волгоградского водохранилища, помимо воли Российской Федерации спорный земельный участок, в том виде, в котором он был сформирован, предоставлен комитетом по управлению имуществом Саратовской области в аренду Суховой Н.А. распоряжением от 8 апреля 2008 года № Т-2161-р, на основании договора аренды №744 от 8 октября 2008 года в нарушение закона, пришел к выводу о ничтожности распоряжения об образовании и предоставлении земельного участка, а также

заключенных на его основании договора аренды, договоров замены стороны в обязательстве, при этом исходя из того, что о факте предоставления в аренду спорного земельного участка прокурору стало известно 5 июня 2012 года применил срок исковой давности к требованиям о признании недействительным в силу ничтожности распоряжения комитета по управлению имуществом Саратовской области от 8 апреля 2008 года № Т-2161-р, договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 744 от 8 октября 2008 года, и последующих договоров замены стороны в обязательстве.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции не нашел оснований для отказа в удовлетворении требований прокурора о признании незаконным межевания спорного земельного участка, снятии его с кадастрового учета, демонтаже металлических опор и металлических перекладин, установленных в пределах береговой полосы Волгоградского водохранилища по причине пропуска срока исковой давности, поскольку о нарушении прав и законных интересов неопределенного круга лиц и Российской Федерации ему стало известно в ходе поведенной проверки в декабре 2021 года из обращения Васильева С.А. и в ходе рассмотрения настоящего спора в суде первой инстанции.

Суд апелляционной инстанции установив, что межевые работы по формированию спорного земельного участка не соответствует требованиям земельного законодательства, спорный земельный участок непосредственно примыкает к воде, частично расположен в зоне береговой полосы, имеет наложения на водный объект, металлические опоры и металлические перекладины, протяженностью 22,29 м.п. и 11,77 м.п., расположены в пределах границ земельного участка в зоне береговой полосы, пришел к выводу о признании незаконными результаты межевания спорного земельного участка и снятия его с государственного кадастрового учета, а также о возложении на Тугушева Р.З., обязанности демонтировать металлические опоры и металлические перекладины, с последующим восстановлением земельного участка.

Определением Первого кассационного суда общей юрисдикции от 16 июня 2024 года вышеуказанное апелляционное определение оставлено без изменения.

Гражданское дело №2-239/2025 по иску администрации муниципального образования «Город Саратов» к Карпову Александру Владимировичу, Карпову Владимиру Ивановичу об устранении препятствий в пользовании земельным участком.

Администрация муниципального образования «Город Саратов» обратилась в суд с вышеуказанным исковым заявлением, в котором, с учетом уточнения заявленных требований просит обязать ответчиков в солидарном порядке за счет собственных средств устранить препятствия в пользовании земельным участком площадью 589 кв.м, государственная собственность на который не разграничена, примыкающим с южной стороны к земельному участку с кадастровым номером 64:48:010406:6, путем сноса подпорной стены из смешанных материалов в течение 10 дней с момента вступления решения в законную силу, в случае неисполнения решения суда взыскать с ответчиков в солидарном порядке судебную неустойку в размере 5000 рублей в день, начиная с 11 календарного дня с момента вступления решения в законную силу со дня фактического исполнения решения суда.

В ходе рассмотрения дела требования истца дополнены требованиями о демонтаже объектов незавершенного строительства с кадастровыми номерами 64:48:000000:215944, площадью 106,4 кв.м, 64:48:010406:220, площадью 800 кв.м, ограждения из бетонных плит, ограждения из сетки-рабицы и металлической сетки в приведенных в иске координатах.

Требования мотивированы тем, что 05 декабря 2023 года специалистом отдела муниципального земельного контроля администрации муниципального образования «Город Саратов» было проведено обследование земельного участка с кадастровым номером 64:48:010406:6, расположенного в пос. Затон города Саратова. По результатам обследования было установлено, что с южной стороны вышеназванного земельного участка возведена подпорная стена из смешанных материалов, в связи с чем ограничен доступ к земельному участку, расположенному полностью в водоохраной зоне. Суммарная площадь самовольно занимаемого земельного участка составляет 589 кв.м. Согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 64:48:010406:6, площадью 5158+/-5,5 кв.м. с разрешенным видом использования: водная база яхт-клуба для подростков предоставлен в аренду Карпову А.В., собственником подпорной стенки является Карпов В.И., также судебной экспертизой установлено наличие на земельном участке в пределах береговой полосы двух объектов незавершенного строительства, двух отрезков ограждения из сетки-рабицы и металлической сетки, кроме того, за границами предоставленного Карпову А.В. земельного участка находится выполненное из бетонных плит ограждение, что нарушает как права неограниченного круга лиц на доступ к береговой полосе, так и нарушает права органа местного самоуправления как собственника земельного участка, на котором располагается используемое ответчиком ограждение.

Решением Волжского районного суда г. Саратова от 21 апреля 2025 года исковые требования удовлетворены частично.

На Карпова А.В. возложена обязанность в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу устранить препятствия в пользовании земельным участком, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 64:48:010406:6, по адресу: г. Саратов, пос. Затон, путем демонтажа за свой счет ограждения, выполненного из сетки-рабицы в следующих координатах: Н10 (Х497744,73 Y2302238,59) Н5 (Х497748,30 Y2303336,68), а также ограждения, выполненного из металлической сетки с координатами: Н13 (Х497836,37 Y2302261,99) Н7 (Х497828,47 Y2302280,50).

В пользу администрации муниципального образования «Город Саратов» с Карпова А.В. взыскана неустойка в размере 100 руб. в день за каждый день просрочки неисполнения обязательств, установленных решением суда, начиная с первого дня, следующего за последним днем установленным решением суда для исполнения обязательства в натуре и по день фактического исполнения решения суда.

В остальной части в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 29 июля 2025 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, руководствовался положениями статей 209

Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 11, 12, 209, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 76, 62, 25, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, проанализировав совокупность собранных по делу доказательств, установив отсутствие договорных отношений между истцом и Карповым А.В. по использованию земельного участка в пределах береговой полосы общего пользования в части расположения ограждения, в координатах, отраженных в решении суда, объективно препятствующего доступу неопределенному кругу лиц к береговой полосе, пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных исковых требований и устранении препятствий в доступе неограниченного круга лиц в зону береговой полосы водного объекта, в связи с чем на Карпова А.В. возложена обязанность устранить препятствие в пользовании береговой полосой общего пользования и земельным участком, государственная собственность на которые не разграничена, путем сноса ограждения, в координатах: отраженных в решении суда.

Определением Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 ноября 2025 года постановленные судебные акты по делу оставлены без изменения.

При разрешении споров указанной категории, суды руководствовались положениями ст. ст. 7, 22, 27, 76, 62, 25, 85, 87, 89, 102 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. ст. 6, 8, 11, 65 Водного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», устанавливая, что спорный земельный участок относится к категории земель с особыми условиями использования территории, располагается в границах охранных зон, а также относится к землям, ограниченным в обороте, приходили к выводу об отсутствии законных оснований использования, либо владения указанными земельными участками.

Вопросов при рассмотрении дел указанной категории у судей Волжского районного суда г. Саратова не возникало.

Волжский районный суд г. Саратова
19.01.2026 года