

Постановка вопроса

Администрация района разрешила соседу «прирезать» к своему участку часть муниципальной земли по процедуре перераспределения, хотя земля находится в водоохранной зоне Москвы-реки. Ранее аналогичная просьба родственницы была отклонена со ссылкой именно на водоохранную зону. Дополнительно выяснилось, что воздушный электропровод родственницы оказался над новой прирезкой.

Ключевой юридический вопрос не в том, «одинаковые» ли условия у соседей, а в том, **что именно представляет собой прирезанный участок**:

- входит ли он в **20-метровую береговую полосу** водного объекта общего пользования;
- находится ли он в **водоохранной зоне** в широком смысле;
- соблюдены ли условия перераспределения, установленные Земельным кодексом РФ.

Ниже разбираются все эти версии.

1. Водоохранная зона сама по себе не является запретом на перераспределение

Правовое регулирование

Статья 65 Водного кодекса РФ определяет водоохранные зоны как территории, примыкающие к береговой линии водных объектов, на которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и сохранения среды обитания водных биоресурсов.

Для реки Москвы, протяжённость которой значительно превышает 50 км, водоохранная зона составляет **200 метров** от береговой линии.

Часть 15 статьи 65 Водного кодекса РФ содержит перечень запретов, действующих в водоохранных зонах. Это запреты на:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, свалок, объектов размещения отходов;
- движение и стоянку транспортных средств вне дорог и специально оборудованных мест;

- строительство автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов без необходимых очистных сооружений;
- распахку земель в прибрежной защитной полосе и т.д.

Важно, что **перечень запретов не содержит запрета на предоставление земельного участка в частную собственность, на перераспределение или на совершение гражданско-правовых сделок с таким участком.**

Водоохранная зона — это зона с особыми условиями использования территории. Она обязывает будущего собственника соблюдать режим, но не делает землю автоматически изъятой из оборота или ограниченной в обороте.

Практический вывод по этой версии

Сам по себе факт нахождения прирезанного участка в водоохранной зоне не делает решение администрации незаконным. Если земля находится в 200-метровой водоохранной зоне, но за пределами 20-метровой береговой полосы, у администрации нет автоматического основания для отказа. Отказ «потому что водоохранная зона» обычно может быть признан незаконным, если не доказано, что участок расположен в той части зоны, где предусмотрен прямой запрет на приватизацию.

2. Береговая полоса — иное правовое положение

Здесь важно не смешивать понятия:

- **Водоохранная зона** — до 200 м;
- **Прибрежная защитная полоса** — уже, внутри водоохранной зоны, но тоже может быть в частной собственности с дополнительными ограничениями;
- **Береговая полоса** — 20 м от береговой линии водного объекта общего пользования, предназначена для общего пользования и не может быть передана в частную собственность.

Статья 6 Водного кодекса РФ устанавливает: ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет **20 метров**; каждый гражданин вправе пользоваться такой полосой для передвижения и пребывания возле воды.

Береговая полоса не может быть предоставлена в частную собственность. Это ограничение оборотоспособности дополнительно вытекает из статьи 27 Земельного кодекса РФ.

Если участок соседа находился на расстоянии 20 м от реки, а новая «прирезка» не вышла в эту полосу, препятствия по указанному основанию нет. Но если в результате перераспределения в частную собственность передан хотя бы метр из 20-метровой береговой полосы, решение администрации незаконно вне зависимости от того, какова кадастровая стоимость и сколько заплатил сосед.

Практический вывод по этой версии

Нужно определить по координатам и картам, **вошла ли новая прирезка в 20-метровую зону от уреза воды**. Если вошла — решение администрации может быть отменено, а оформленные права соседа оспорены. Если прирезка находится за пределами 20-метровой полосы, ссылка на воду сама по себе не является основанием для оспаривания.

3. Перераспределение земельных участков: условия законности

Порядок перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, установлен статьями 39.28 и 39.29 Земельного кодекса РФ.

Перераспределение допускается не во всех случаях, а только когда оно необходимо для одной из целей, прямо указанных в законе:

- приведение границ земельного участка в соответствие с утверждённым проектом межевания территории;
- исключение вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы;
- увеличение площади участка, находящегося в частной собственности, если это не превышает установленных предельных максимальных размеров земельного участка либо (если размеры не установлены) увеличение не более чем на 10%.

Кроме того, в статье 39.29 Земельного кодекса РФ содержится **исчерпывающий перечень оснований для отказа** в заключении соглашения о перераспределении. Если администрация разрешила прирезку без законного основания, это нарушение.

Так, администрация не вправе передать в частную собственность земли, изъятые из оборота, или земли, ограниченные в обороте, если федеральным законом не установлено исключение. К таким ограниченным в обороте землям

относятся, в частности, участки в пределах береговой полосы водного объекта общего пользования.

Если прирезка была произведена не для законной цели перераспределения, а фактически для предоставления соседу муниципальной земли в собственность в обход торгов, такое решение также может быть оспорено.

Платность: «полная кадастровая стоимость»

То, что сосед заплатил полную кадастровую стоимость, само по себе законности решения не подтверждает и не опровергает. По общему правилу при продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена определяется в размере кадастровой стоимости (статья 39.4 Земельного кодекса РФ). При перераспределении плата рассчитывается в порядке, предусмотренном статьями 39.28 и 39.29 Земельного кодекса РФ, а при необходимости — с учётом нормативных актов субъекта РФ.

Главное — **наличие законного основания** для перераспределения, а не размер оплаты.

Практический вывод по этой версии

Решение администрации законно, если:

- прирезаемый участок и участок соседа смежные;
- перераспределение соответствует хотя бы одному случаю, предусмотренному статьёй 39.28 Земельного кодекса РФ;
- отсутствуют основания для отказа, перечисленные в статье 39.29 Земельного кодекса РФ;
- участок не расположен в границах 20-метровой береговой полосы;
- соблюдены экологические требования водоохранной зоны.

Если хотя бы одно из этих условий нарушено, решение администрации может быть признано незаконным.

4. Прежний отказ родственнице и разрешение соседу

Равенство условий само по себе не создаёт права на получение участка.

Органы местного самоуправления не обязаны предоставлять землю всем желающим на одинаковых условиях, если каждый случай рассматривается индивидуально. Отказ, данный родственнице несколько лет назад, не порождает у неё право требовать такого же решения сейчас. Точно так же

незаконное разрешение соседу не создаёт права для родственницы на такое же незаконное разрешение.

Однако если родственница ранее обращалась за предоставлением **именно того же самого земельного участка**, который впоследствии перераспределён соседу, и её заявление не было рассмотрено либо было отклонено без законных оснований, это может иметь значение. Судебная практика подтверждает: если на момент принятия решения в администрации уже находилось ранее поданное заявление другого лица в отношении того же участка, позднее решение в пользу другого лица может быть признано преждевременным и отменено.

Но в описанной ситуации родственнице было отказано, и отказ, судя по всему, в суде не оспаривался. Поэтому ссылаться на «очередность» или «хронологию» можно только в том случае, если речь идёт об одном и том же участке, а отказ был незаконным.

Практический вывод по этой версии

Неравенство решений само по себе не является основанием для отмены разрешения соседу. Нужно доказывать незаконность именно конкретного решения в отношении участка соседа, а не апеллировать к тому, что раньше отказали родственнице.

5. Электропровод над новой прирезкой

Наличие воздушного электропровода родственницы над участком соседа не делает перераспределение автоматически незаконным.

Вдоль воздушных линий электропередачи устанавливаются **охранные зоны** объектов электросетевого хозяйства. Они не изымают земельный участок у собственника и не запрещают передачу участка в собственность, но налагают ограничения по использованию.

Собственник участка, через который проходит воздушная линия, обязан не осуществлять без согласования с сетевой организацией действия, которые могут нарушить безопасную работу линии:

- строительство и реконструкцию зданий и сооружений в охранной зоне;
- посадку деревьев;
- производство земляных и строительных работ;
- складирование материалов и т.д.

Правовой режим таких охранных зон установлен Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Если провод находился над муниципальной землёй и после перераспределения оказался над участком соседа, это означает лишь то, что участок теперь обременён ограничениями, связанными с охранной зоной ЛЭП. Сама по себе регистрация права собственности соседа на такой участок при отсутствии прямого запрета не является незаконной.

Если обслуживание линии действительно требует доступа на участок соседа, родственница может защищать свои интересы через:

- установление сервитута;
- требование о нечинении препятствий;
- оспаривание действий соседа, нарушающих охранную зону.

Практический вывод по этой версии

Электропровод важен не для вопроса «законна ли прирезка», а для вопроса о режиме использования уже прирезанного участка. Наличие провода может свидетельствовать о том, что участок соседа находится в охранной зоне ЛЭП, но не делает перераспределение недействительным.

6. Конкурирующие подходы в судебной практике

В судебной практике встречаются два подхода, но они связаны не с разным толкованием самого слова «водоохранная зона», а с различием фактических обстоятельств.

Подход 1: водоохранная зона не запрещает оборот земли

Применяется, когда участок находится за пределами береговой полосы и речь идёт только о водоохранной зоне либо о прибрежной защитной полосе.

Суды в таких случаях указывают: Водный кодекс РФ не содержит запрета на предоставление земельных участков, расположенных в водоохранных зонах, в частную собственность. Отказ, мотивированный только ссылкой на водоохранную зону, признаётся незаконным, если иные предусмотренные законом основания отсутствуют.

Подход 2: передача земельного участка незаконна, если он находится в береговой полосе либо прямо ограничен в обороте

Применяется, когда земельный участок входит в **20-метровую береговую полосу**, относится к землям водного фонда, находится в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения либо иным образом ограничен в обороте федеральным законом.

В этом случае администрация не вправе передавать участок в частную собственность, и суды отказывают в признании права собственности или признают предоставление незаконным.

Поэтому окончательный ответ зависит от конкретного расположения прирезанного участка.

7. Что делать в сложившейся ситуации

Для проверки законности необходимо:

1. Получить выписку из ЕГРН на участок соседа и на участок родственницы. - Посмотреть, зарегистрированы ли ограничения: водоохранная зона, прибрежная защитная полоса, береговая полоса, охранный зона ЛЭП. - Сравнить границы участков до и после перераспределения.
 2. Запросить в администрации района: - заявление соседа о перераспределении; - постановление о перераспределении; - соглашение о перераспределении; - основания, по которым было отказано родственнице ранее.
 3. Определить по координатам, находится ли прирезанный участок в пределах 20 метров от береговой линии реки. - Если хотя бы часть прирезки вошла в береговую полосу — решение администрации незаконно. - Если участок находится дальше 20 метров, но в водоохранной зоне, одно это не является достаточным основанием для оспаривания.
 4. Если администрация допустила нарушение: - решение может быть оспорено в районном суде по правилам КАС РФ; - срок для оспаривания — три месяца с момента, когда заинтересованное лицо узнало о нарушении своих прав.
-

8. Итоговый ответ

Решение администрации о перераспределении участка соседу **незаконно** только в том случае, если:

- прирезанный участок вошёл в 20-метровую береговую полосу;
- либо отсутствовали предусмотренные законом основания перераспределения;
- либо перераспределение произведено в обход установленной процедуры и требований земельного и водного законодательства.

Если же прирезка находится за пределами 20-метровой береговой полосы, а процедура перераспределения соблюдена, то **водоохранная зона сама по себе не является препятствием**, и решение администрации может быть законным. Прежний отказ родственнице и одинаковые внешние характеристики участков на это не влияют.

Список использованных нормативных источников

1. Водный кодекс РФ — статьи 6, 65.
2. Земельный кодекс РФ — статьи 27, 39.3, 39.4, 39.28, 39.29.
3. Гражданский кодекс РФ — статьи 12, 166–168, 274, 304.
4. Кодекс административного судопроизводства РФ — статьи 218, 219.
5. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».
6. Решение Калининского районного суда Тверской области от 12.03.2019 по делу № 2-336/2019.
7. Решение Щербинского районного суда города Москвы от 14.04.2017 № 2-90/2017.
8. Решение Наро-Фоминского городского суда Московской области от 30.06.2014 по делу № 2-1356/2014.