

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС26-7100

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 сентября 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Кононовой Анны Анатольевны на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 5 ноября 2025 г., постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15 января 2026 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 2 апреля 2026 г. по делу № А32-36147/2024,

у с т а н о в и л:

Индивидуальный предприниматель Кононова Анна Анатольевна обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), о признании незаконным решения администрации муниципального образования Темрюкский район (далее – Администрация), содержащегося в сообщении от 14 июня 2024 г., об отказе в предоставлении в собственность земельного участка площадью 2401 кв.м с кадастровым номером 23:30:0202006:1321; об обязанности Администрации в течение двадцати дней с момента вступления решения суда в законную силу расторгнуть договор аренды от 18 июля 2023 г. и направить проект договора купли-продажи указанного земельного участка.

Арбитражный суд Краснодарского края решением от 5 ноября 2025 г., оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15 января 2026 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 2 апреля 2026 г., отказал в удовлетворении требований Кононовой А.А.

В кассационной жалобе и дополнении к ней, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, Кононова А.А. (прекратившая 5 июля 2026 г. деятельность в качестве индивидуального предпринимателя), ссылаясь на

нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело 5 августа 2026 г. истребовано из Арбитражного суда Краснодарского края.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ АПК РФ кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Кононовой А.А. вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Администрация (арендодатель) и Кононова А.А. (арендатор) по результатам аукциона заключили договор от 18 июля 2023 г. аренды публичный земельного участка площадью 2401 кв.м с кадастровым номером 23:30:0202006:1321 для индивидуального жилищного строительства сроком на 10 лет.

Арендатор возвел на арендованном земельном участке индивидуальный жилой дом площадью 64 кв.м, на который 22 ноября 2023 г. зарегистрировано его право собственности.

Кононовой А.А. обратилась в Администрацию с заявлением о предоставлении указанного земельного участка в собственность для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенного в границах участка.

Администрация решением от 14 июня 2024 г. отказала в предоставлении в собственность указанного земельного участка, сославшись на то, что площадь участка значительно превышает площадь принадлежащего заявителю объекта и не является необходимой для его эксплуатации.

Кононова А.А., считая, что отказ Администрации в предоставлении ей в собственность без торгов спорного земельного участка является незаконным, обратилась в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 198, 200, 201 АПК РФ, статьи 39.3, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), пришли к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленного требования.

Суды исходили из следующего: индивидуальный жилой дом площадью 64 кв.м, на который, зарегистрировано право собственности заявителя, составляет 3 % площади участка; значительная часть земельного участка не используется, на участке отсутствуют хозяйственные постройки, гаражи; части участка, заняты сельскохозяйственными посадками и пр. (600 кв.м) в таком

объеме, который не подтверждают соразмерность испрашиваемой к выкупу площади; поскольку заявитель не доказал потребность в эксплуатации всего земельного участка в целях, связанных с наличием на нем жилого дома (как для проживания, так и для сопряженных с таким проживанием нужд), у него отсутствует право на приобретение спорного земельного участка в собственность без проведения торгов.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

В кассационной жалобе и дополнениях к ней Кононова А.А. просит отменить судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В числе прочих доводов заявитель указывает следующее.

В силу части 1 статьи 39.20 ЗК РФ заявитель, являясь собственником объекта недвижимости, имеет приоритетное право на предоставление в собственность спорного земельного участка, на котором данный объект расположен.

Статья 39.16 ЗК РФ содержит исчерпывающий перечень оснований, при наличии хотя бы одного из которых уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

По общему правилу собственник объекта недвижимости имеет право на приобретение без торгов соответствующего земельного участка площадью, которая занята объектом и необходима для обеспечения его функционального использования.

Вместе с тем размер земельных участков, предоставляемых гражданам для индивидуального жилищного строительства, подлежит определению с учетом вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и предельных размеров земельных участков для данного вида использования, определяемых для территориальной зоны Ж-1 в правилах землепользования и застройки каждого конкретного муниципального образования.

Видом разрешенного использования спорного земельного участка является «индивидуальное жилищное строительство», что предполагает размещение жилого дома, выращивание сельскохозяйственных культур, размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

В этой связи податель жалобы полагает, что размер земельных участков с названными видами разрешенного использования не может определяться исключительно размером территории, застроенной индивидуальным жилым домом.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Правилами землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района, утвержденным решением сессии Совета Фонталовского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 3 апреля 2014 г. № 335, в территориальной зоне «Ж-1», в границах которой расположен испрашиваемый участок, для вида разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство установлены минимальный размер участка 500 кв.м, максимальный размер – 2500 кв.м, предельный процент застройки не более 60%.

Кононова А.А. указывает, что площадь испрашиваемого земельного участка соответствует указанным предельным размерам. На участке расположен жилой дом, который фактически используется для проживания пожилых членов семьи заявителя. Характер использования участка обусловлен, в том числе возрастом и потребностями членов семьи, связанными с ведением спокойного и размеренного образа жизни. Прилегающая территория частично освоена, имеется огород и сад с плодовыми деревьями, используемые для личных нужд.

Заявитель отмечает, что неосвоение на настоящий момент части участка обусловлено поэтапным характером освоения, а также объективными обстоятельствами, связанными с наличием спора о праве на приобретение участка в собственность.

Таким образом, вся площадь испрашиваемого участка соответствует градостроительному регламенту, целевому назначению и объективно необходима как для текущего, так и для дальнейшего использования расположенного на нем жилого дома.

Приведенные Кононой А.А. в жалобе и дополнении к ней доводы о существенном нарушении судами трех инстанций норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу Кононовой Анны Анатольевны передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 28 октября 2026 г. на 11 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева