

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС26-8265

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 октября 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Якимов А.А., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу администрации муниципального образования Отрадненский муниципальный район Краснодарского края на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 15 августа 2025 г., постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 декабря 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 7 мая 2026 г. по делу № А32-7724/2025 по иску индивидуального предпринимателя – главы крестьянского (фермерского) хозяйства Аносова Павла Николаевича о признании незаконным решения об отказе в предоставлении в собственность за плату и заключении договоров купли-продажи земельных участков, обязанности направить проекты договоров купли-продажи,

установил:

индивидуальный предприниматель – глава крестьянского (фермерского) хозяйства Аносов Павел Николаевич (далее – ИП Аносов П.Н., предприниматель) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к администрации муниципального образования Отрадненский муниципальный район Краснодарского края (далее – администрация Отрадненского муниципального района, администрация) о признании незаконным выраженного в письме от 14 ноября 2024 г. № 132-7291/24-02-35 решения об отказе в предоставлении в собственность за плату без проведения

торгов земельными участками с кадастровыми номерами 23:23:0201002:101, 23:23:0201002:102, 23:23:0201002:103 площадью соответственно 93 251 кв. м, 93 250 кв. м, 93 231 кв. м, расположенных по адресу: Краснодарский край, Отрадненский район, Попутненское сельское поселение, хутор Бережиновский, участки 4, 2, 3, относящихся к категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2)», об обязанности в течение одного месяца с даты вступления решения суда в законную силу подготовить и направить в адрес ИП Аносова П.Н. проекты договоров купли-продажи земельных участков.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 15 августа 2025 г., оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 декабря 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 7 мая 2026 г., заявление удовлетворено.

Администрация Отрадненского муниципального района обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на указанные судебные акты, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального права.

Письмом судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21 августа 2026 г. дело № А32-7724/2025 Арбитражного суда Краснодарского края истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

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

Как следует из судебных актов и материалов дела, по результатам аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков между администрацией Отрадненского муниципального района и ИП Аносовым П.Н. заключены следующие договоры:

договор аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 2 апреля 2018 г. № 2300003472, в соответствии с которым администрация (арендодатель) предоставляет ИП Аносову П.Н. (арендатор) во временное владение и пользование земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:23:0201002:101, площадью 93 251 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Отрадненский район, Попутненское сельское поселение, х. Бережиновский, участок 4, предназначенный для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2);

договор аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 2 апреля 2018 г. № 2300003471, в соответствии с которым администрация (арендодатель) предоставляет ИП Аносову П.Н. (арендатор) во временное владение и пользование земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:23:0201002:102, площадью 93 250 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Отрадненский район, Попутненское сельское поселение, х. Бережиновский, участок 2, предназначенный для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2);

договор аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 2 апреля 2018 г. № 2300003473, в соответствии с которым администрация (арендодатель) предоставляет ИП Аносову П.Н. (арендатор) во временное владение и пользование земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:23:0201002:103, площадью 93 231 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Отрадненский район, Попутненское сельское поселение, х. Бережиновский, участок 3, предназначенный для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2).

Договоры заключены на аналогичных условиях сроком действия в течение 20 лет, до 2 апреля 2038 г.

На основании договоров в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) внесены записи об обременении земельных участков арендой на срок с 11 мая 2018 г. по 2 апреля 2038 г. в пользу Аносова Павла Николаевича, категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования – для использования в качестве сельскохозяйственных угодий, выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2).

24 сентября 2024 г. предприниматель обратился в адрес администрации с заявлениями о предоставлении в собственность без проведения торгов

указанных земельных участков на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39³ Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Письмом от 14 ноября 2024 г. № 132-7291/24-02-35 администрация сообщила об отказе в предоставлении в собственность за плату и заключении договоров купли-продажи земельных участков, указав, что земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов и к ним не применим порядок предоставления в собственность, установленный статьей 10 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон № 101-ФЗ). Предоставление испрашиваемых земельных участков на заявленном виде прав не допускается (пункт 19 статьи 39¹⁶ Земельного кодекса).

Указанные обстоятельства явились основанием для обращения предпринимателя в суд с иском по настоящему делу.

Удовлетворяя заявленные требования, суды сослались на статьи 7, 15, подпункт 9 пункта 2 статьи 39³, статьи 39¹⁶, 77, 83, 85 Земельного кодекса, пункт 1 статьи 4 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства», перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 2 сентября 2020 г. № П/0321, а также на разъяснение, изложенное в пункте 8 Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2020 г., и исходили из того, что в судебном разбирательстве подтверждены основания, в силу которых ИП Аносов П.Н. вправе приобрести арендуемые им земельные участки в собственность без торгов, а отказ администрации, мотивированный ссылкой на Федеральный закон № 101-ФЗ, является неправомерным, поскольку предприниматель не испрашивал земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения на основании указанного закона.

Суды сочли, что буквальное толкование подпункта 9 пункта 2 статьи 39³ Земельного кодекса свидетельствует о наличии законных оснований для его применения не только в отношении земельных участков, имеющих категорию земель сельскохозяйственного назначения, но и в отношении земельных участков, имеющих иную категорию, но предназначенных для ведения сельскохозяйственного использования.

В составе земель населенных пунктов, к которым относятся испрашиваемые земельные участки, допускается выделение территориальных

зон сельскохозяйственного использования. В данном случае со ссылкой на Правила землепользования и застройки Попутненского сельского поселения Отрадненского района суды посчитали, что спорные земельные участки расположены в территориальной зоне сельскохозяйственных угодий (СХ-1); градостроительным регламентом этой зоны допускается выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, поэтому могут быть отнесены к видам сельскохозяйственного использования земель; соответствующий вид разрешенного использования внесен в ЕГРН.

Судами отмечено, что предназначенный для сельскохозяйственного производства земельный участок в составе земель населенных пунктов может быть выкуплен на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39³ Земельного кодекса при условии сохранения в правилах землепользования и застройки его ранее установленного разрешенного использования, предусматривающего сельскохозяйственное производство, что соответствует обстоятельствам настоящего дела. ИП Аносов П.Н. соответствует иным критериям, поименованным в указанном подпункте; оснований для отказа в предоставлении земельных участков в собственность без торгов, предусмотренных статьей 39¹⁶ Земельного кодекса, не имеется.

В кассационной жалобе администрация Отрадненского муниципального района указывает, что по смыслу статей 83, 85 Земельного кодекса земли населенных пунктов предназначены для развития и застройки населенных пунктов и их сельскохозяйственное использование является временным – до принятия решения об ином виде использования.

Земельные участки сельскохозяйственного использования в составе земель населенных пунктов не могут считаться предназначенными для сельского хозяйства в целях применения льготы, предусмотренной подпунктом 9 пункта 2 статьи 39³ Земельного кодекса, поскольку включение их в состав населенного пункта обусловлено потребностью в развитии его территории и инфраструктуры.

По мнению администрации, льгота касается только категории земель сельскохозяйственного назначения, а использованная в данном подпункте иная формулировка «земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства» не свидетельствует о намерении законодателя расширить перечень земель, предоставляемых в собственность без торгов; подпункт 9 пункта 2 статьи 39³ Земельного кодекса фактически воспроизводит положения пункта 4 статьи 10 Федерального закона № 101-ФЗ, а суды, противопоставив данные нормы, допустили ошибку в их толковании.

Отдельные из изложенных доводов могут заслуживать внимания, поэтому кассационная жалоба администрация Отрадненского муниципального

района подлежит передаче вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 291⁹–291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

определил:

передать кассационную жалобу администрации муниципального образования Отрадненский муниципальный район Краснодарского края вместе с делом 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 25 ноября 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

А.А. Якимов