

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС26-7805

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 октября 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу администрации муниципального образования город-курорт Геленджик Краснодарского края на постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 февраля 2026 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 4 июня 2026 г. по делу № А32-36441/2024,

у с т а н о в и л:

Администрация муниципального образования город-курорт Геленджик (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к акционерному обществу «Ремэнергомеханизация» (далее – Общество) о расторжении договоров 29 июня 2020 г. № 23-09/5609 и 23-09/5610 аренды земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0410050:217, 23:40:0410050:218, расположенных по адресу: г. Геленджик, Геленджикский пр., земельный участок 4/2, 4; об обязанности Общества в десятидневный срок с момента вступления в законную силу судебного акта вернуть Администрации указанные земельные участки в состоянии согласно целевому назначению и виду разрешенного использования; указать в резолютивной части решения, что оно является основанием для погашения в Едином государственном реестре недвижимости записей об аренде в отношении данных участков.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены прокуратура Краснодарского края, Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю, общество с ограниченной ответственностью «Атлант» (далее – общество «Атлант»), Николаева Галина Станиславовна и Крутова Людмила Рудольфовна.

Арбитражный суд Краснодарского края решением от 27 августа 2025 г. расторг договоры от 29 июня 2020 г. аренды земельных участков и обязал Общество возвратить Администрации земельные участки с кадастровыми номерами 23:40:0410050:217 и 23:40:0410050:218 в состоянии согласно целевому назначению и виду разрешенного использования.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 6 февраля 2026 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 4 июня 2026 г., отменил решение от 27 августа 2025 г. и отказал в иске Администрации.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Администрация, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело 13 августа 2026 г. истребовано из Арбитражного суда Краснодарского края.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - 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 Администрации 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, Российской Федерации на праве собственности принадлежали два земельных участка с кадастровыми номерами 23:40:0410050:217 и 23:40:0410050:218 с разрешенным использованием «для размещения зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции», «для эксплуатации объектов цеха переработки и тракторной бригады» и объекты недвижимости, расположенные на данных участках.

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея (далее - Управление Росимущества, арендодатель) и федеральное государственное унитарное предприятие «Ремэнергомеханизация» (далее – Предприятие, арендатор) заключили два долгосрочных договора от 29 июня 2020 г. аренды указанных земельных участков для эксплуатации объектов недвижимости, находящихся на участках и закрепленных за

Предприятием на праве хозяйственного ведения. Право аренды зарегистрировано в установленном порядке.

Предприятие с согласия собственника по результатам аукциона передало обществу «Атлант» по договорам от 24 августа 2020 г. в аренду сроком на 15 лет объекты недвижимости, принадлежащие Предприятию на праве хозяйственного ведения и расположенные на участках с кадастровыми номерами 23:40:0410050:217 и 23:40:0410050:218.

В декабре 2021 года Предприятие было приватизировано путем его преобразования в Общество; объекты недвижимости, расположенные на спорных участках, в план приватизации не вошли и остались в федеральной собственности.

Распоряжением Управления Росимущества от 12 октября 2023 г. земельные участки с кадастровыми номерами 23:40:0410050:217 и 23:40:0410050:218 и расположенные на них объекты капитального строительства переданы в муниципальную собственность города-курорта Геленджик. Право муниципальной собственности на данное имущество зарегистрировано в установленном порядке. Арендодателем по договорам аренды объектов недвижимости и земельных участков стала Администрация.

Уполномоченными органами с марта 2024 года неоднократно проводились выездные проверки указанных земельных участков на предмет соблюдения требований земельного законодательства, в ходе которых выявлено использование участков не по целевому назначению. Согласно актам обследования участки находятся в неудовлетворительном санитарном состоянии, первичная переработка сельскохозяйственной продукции не производится, тракторная бригада на территории отсутствует, также выявлены самовольно возведенные объекты (автосервис, СТО, строительный дворик, здание в двух уровнях «Ландшафт PRO»).

В связи с использованием Обществом участков с нарушением существенных условий договоров аренды земельных участков и не подписанием сторонами в досудебном порядке соглашения о расторжении договоров, Администрация обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя иск Администрации, суд первой инстанции исследовал и оценил представленные в материалы дела доказательства, руководствовался статьями 450, 452, 615, 619, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьями 1, 7, 42, 45, 46 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и исходил из следующего: согласно представленным в материалы дела доказательствами Общество (арендатор) в нарушение условий спорных договоров использует арендованные публичные земельные участки не по целевому назначению; арендатор не принимает должных мер по охране земельных участков, что противоречит целям заключения договора, а также основополагающим принципам эффективного и рационального использования земель; данные нарушения условий договоров являются существенными, поэтому арендодатель правомерно на основании статьи 619 ГК РФ заявил требование о расторжении договоров аренды и обязанности ответчика вернуть участки.

Апелляционный суд, отменил решение суда и отказал в иске Администрации, указав следующее: в силу норм земельного и градостроительного законодательства земельные участки, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие, если такое использование не опасно для жизни, здоровья, окружающей среды и объектов культурного наследия; Администрация не представила доказательств того, что использование ответчиком земельных участков, образованных до введения в действие Классификатора видов разрешенного использования участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412, о расторжении которых заявлен иск, создает угрозу жизни или здоровью человека, окружающей среде.

Отсутствие в договорах аренды земельных участков права на строительство новых объектов не препятствует возведению некапитальных объектов, поскольку это является условием использования земли, а не полного отказа от нее; в актах совместных осмотров участков стороны квалифицировали возведенные на участка объекты как сооружения, не имеющие прочной связи с землей, о размещении которых был осведомлен и не возражал прежний арендодатель (Управление Росимущества); в договорах аренды не содержится запрет на возведение некапитальных объектов.

Вступившими в законную силу судебными актами по делу № А32-30975/2024 Администрации отказано в иске о расторжении договоров, заключенных с третьим лицом (ООО «Атлант»), зданий, расположенных на спорных участках, следовательно, отсутствует целесообразность и в расторжении договоров аренды земельных участков с ответчиком.

Суд округа согласился с выводами апелляционного суда.

В кассационной жалобе Администрация, ссылаясь на неправильное применение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить постановления апелляционного и окружного судов и оставить в силе решение суда первой инстанции.

В числе прочих доводов заявитель указывает следующее.

В соответствии с подпунктами 1 и 2 пункта 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут только при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В силу пункта 1 статьи 619 ГК РФ договор аренды может быть расторгнут как в случае пользования арендованным имуществом с существенным нарушением условий договора, так и в случае существенного ухудшения имущества.

Согласно пункту 1 статьи 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора, а если они не определены - в соответствии с назначением имущества.

Согласно представленным в материалы дела доказательствам спорные участки не используются ответчиком в соответствии с видом разрешенного использования, указанным в договорах аренды, и находятся в неудовлетворительном санитарном состоянии.

Податель жалобы считает, что суды апелляционной и кассационной инстанции не учли положения земельного и гражданского законодательства, а также правовую позицию, приведенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 марта 2013 г. № 1756/13, согласно которой арендатор не вправе изменять договор в одностороннем порядке и не может обязать арендодателя изменить вид разрешенного использования арендованного земельного участка; воля арендатора как обладателя обязательственного права, направленная на использование земельного участка иначе, нежели установлено в договоре, не является абсолютной и не может ущемлять права собственника земельного участка. Иное толкование положений статьи 85 ЗК РФ противоречило бы фундаментальным положениям гражданского законодательства о правах собственника и необоснованно ограничивало бы его права.

Из материалов дела следует, что спорные земельные участки предоставлялись Предприятию (правопредшественнику Общества) для эксплуатации объектов недвижимости, которые были закреплены за Предприятием на праве хозяйственного ведения. В настоящее время объекты недвижимости, расположенные на данных участках, не принадлежат Обществу ни каком виде прав, а находятся в аренде у третьего лица - общества «Атлант», поэтому сохранение договора аренды земельных участков с Обществом невозможно, поскольку цель предоставления участков в аренду была иная. Использование Обществом части участков, не занятых строениями, путем размещения временных сооружений, противоречит тому назначению, которое предусмотрено договором аренды – «для размещения зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции», «для эксплуатации объектов цеха переработки и тракторной бригады».

В связи с изложенным Администрация считает неверной, не применимой к обстоятельствам настоящего спора ссылку судов апелляционной и кассационной инстанций на положения градостроительного законодательства о том, что после изменения градостроительных регламентов арендатор вправе использовать земельные участки по прежнему назначению, поскольку ни ответчику, ни его правопредшественнику не было предоставлено право использовать участки для размещения временных объектов, к тому же не связанных с основным видом разрешенного использования, который был указан в договоре аренды.

Цель, преследуемая Администрацией при досрочном расторжении договоров аренды земельных участков, - это возвращение публичному

собственнику объектов, которые в результате бездействия арендатора находятся в запустении, не используются по назначению. При этом сохранение договорных отношений с Обществом будет противоречить закону.

Приведенные в жалобе Администрации доводы о существенном нарушении судами апелляционной и кассационной 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 администрации муниципального образования город-курорт Геленджик Краснодарского края 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 18 ноября 2026 года на 12 часов 15 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева