ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС26-7100

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва Дело № А32-36147/2024

Резолютивная часть определения объявлена 28 октября 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 6 ноября 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Антоновой М.К. и Тютина Д.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании 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,

УСТАНОВИЛА:

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 заявителя земельного участка площадью 2401 кв.м с кадастровым номером 23:30:0202006:1321; об обязании Администрации в течение двадцати дней с момента вступления решения суда в законную силу расторгнуть договор аренды от 18 июля 2023 г. и направить заявителю 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.

Определением от 30 сентября 2026 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Кононовой А.А. вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В Верховный Суд Российской Федерации 21 октября 2026 г. поступило ходатайство Кононовой А.А. о рассмотрении кассационной жалобы без ее участия.

Администрация, извещенная надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направила.

В соответствии со статьей 29110 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения жалобы неявка лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Согласно части 1 статьи 291^{11} АПК РФ 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 права 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291^{11} АПК РФ оснований для отмены судебных актов.

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 публичного земельного участка площадью 2401 кв.м с кадастровым номером 23:30:0202006:1321, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, поселок Кучугуры, Рабочая улица, 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.

Кононова 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 заявленных требований.

Суды исходили из следующего: индивидуальный жилой дом площадью 64 кв.м, на который зарегистрировано право собственности заявителя, занимает 3 % площади участка; на участке отсутствуют хозяйственные постройки, гаражи; использование части участка (600 кв.м) для размещения сельскохозяйственных и других посадок не подтверждает соразмерность испрашиваемой к выкупу площади; 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), поэтому у него отсутствует право на приобретение спорного земельного участка в собственность без проведения торгов.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального права и процессуального права и не учли следующего.

Согласно пункту 1 статьи 39^3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 этой статьи.

Подпунктом 6 пункта 2 статьи 39^3 ЗК РФ предусмотрено, что без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39^{20} данного Кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39^{20} ЗК РФ, если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность имеют собственники зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Указанные положения направлены на обеспечение реализации закрепленного в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ принципа единства

судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, подразумевающего, что определение границ и площади соответствующего земельного участка, предоставляемого без торгов, должно производиться исходя из необходимости обеспечить функциональное использование расположенного на этом участке здания или сооружения.

По смыслу указанных норм, подлежащих применению с учетом общих положений земельного законодательства, обязывающих собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением (статья 42 ЗК РФ), возникновение исключительного права на приобретение земельного участка без проведения торгов зависит от достижения той цели, для которой он предоставлялся лицу.

Спорный публичный земельный участок предоставлен в аренду Кононовой А.А. по договору от 18 июля 2023 г. для индивидуального жилищного строительства. Арендатор возвел на данном участке жилой дом, право собственности на который зарегистрировано в установленном порядке.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412, вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) предусматривает осуществление на земельных участках деятельности по размещению жилого дома, выращиванию сельскохозяйственных культур и размещению гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

Таким образом, площадь земельного участка с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», предполагаемого к выкупу из публичной собственности без торгов на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 39^3 и пункта 1 статьи 39^{20} ЗК РФ, не может определяться исключительно размером территории, застроенной индивидуальным жилым домом. В данном случае учитывается потребность собственника жилого дома в соответствующем земельном участке, исходя из содержания вида разрешенного использования участка, предусматривающего не только размещение и эксплуатацию расположенного на нем жилого дома, но и возможность осуществления на таком участке деятельности по выращиванию сельскохозяйственных культур и размещения для собственных нужд различных хозяйственных построек.

Пунктом 1 статьи 11^9 ЗК РФ предусмотрено, что предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Документом градостроительного зонирования, который включает в себя градостроительные регламенты, являются правила землепользования и застройки (статья 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Соразмерность площади земельного участка с видом разрешенного

использования «для индивидуального жилищного строительства» обеспечивается установлением в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны предельных размеров земельных участков с указанным видом разрешенного использования.

Правилами землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района, утвержденными 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%; максимальная общая площадь объекта ИЖС – 300 кв.м.

Цель использования испрашиваемого земельного участка, его площадь и площадь расположенного на нем жилого дома не превышают указанные предельные параметры, соответствуют градостроительному регламенту, установленному в названном сельском поселении и учитывающему возможность не только размещения жилого дома, но и осуществление иной сопутствующей деятельности для собственных нужд проживающих в доме лиц (выращиванию сельскохозяйственных и других культур, размещению хозяйственных построек и т.п.).

Других предусмотренных статьей 39^{16} ЗК РФ оснований для отказа в предоставлении в собственность Кононовой А.А. спорного земельного участка в оспариваемом отказе не приведено. При рассмотрении настоящего дела Администрация не заявляла о наличии каких-либо иных обстоятельств, препятствующих приватизации данного участка.

По смыслу части 1 статьи 198, части 4 статьи 200, частей 2 и 3 статьи 201 АПК РФ и в соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2022 г. № 21 «О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации», суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными, и указывает публичному органу на необходимость принятия решения о восстановлении права, устранения допущенного нарушения, совершения им определенных действий в интересах заявителя в случае, если судом при рассмотрении дела с учетом субъектного состава участвующих в нем лиц установлены все обстоятельства, служащие основанием материальных правоотношений.

Принимая во внимание приведенные обстоятельства, нормы земельного, градостроительного и процессуального законодательства, Судебная коллегия

считает, что оспариваемый отказ Администрации в предоставлении в собственность Кононовой А.А. земельного участка с кадастровым номером 23:30:0202006:1321 не соответствует требованиям подпункта 6 пункта 2 статьи 39^{3} и пункта 1 статьи 39^{20} ЗК РФ, нарушает права и законные интересы заявителя, поэтому у судов не было оснований для отказа в удовлетворении заявленных требований, в связи с чем принятые по делу судебные акты следует отменить и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт о признании оспариваемого отказа незаконным и об обязании Администрации в порядке пункта 5 статьи 39^{17} ЗК РФ принять решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность Кононовой А.А., подготовить и направить заявителю проект договора купли-продажи этого участка.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291^{11}-291^{15} Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

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 отменить.

Признать незаконным как несоответствующим положениям подпункта 6 пункта 2 статьи 39^{3} и пункта 1 статьи 39^{20} Земельного кодекса Российской Федерации решение администрации муниципального образования «Темрюкский район» Краснодарского края, содержащееся в сообщении от 14 июня 2024 г., об отказе в предоставлении Кононовой Анне Анатольевне в собственность земельного участка площадью 2401 кв.м с кадастровым номером 23:30:0202006:1321, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, поселок Кучугуры, Рабочая улица.

Обязать администрацию муниципального образования «Темрюкский район» Краснодарского края принять решение о предоставлении земельного участка площадью 2401 кв.м с кадастровым номером 23:30:0202006:1321 в собственность Кононовой Анне Анатольевне, подготовить и направить заявителю проект договора купли-продажи указанного земельного участка.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий И.Л. Грачева

Судьи М.К. Антонова

Д.В. Тютин