79012_2581198

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС26-10645

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 16 ноября 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Казакова Александра Павловича на решение Арбитражного суда города Москвы от 23 декабря 2025 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23 марта 2026 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19 июня 2026 г. по делу № А40-186033/2025,

у с т а н о в и л:

Индивидуальный предприниматель Казаков Александр Павлович обратился в Арбитражный суд города Москвы с заявлением к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (далее – Управление Росимущества) о признании незаконным решения Управления Росимущества об отказе в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов на срок 49 лет, выраженного в письме от 18 июня 2025 г. № 50-МХ-04/559-Л, и об обязании Управления Росимущества устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем подготовки и направления предпринимателю проекта договора аренды.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, судом привлечена администрация городского округа Мытищи Московской области.

Арбитражный суд города Москвы решением от 23 декабря 2025 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23 марта 2026 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19 июня 2026 г., в удовлетворении заявления отказал.

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

Дело 12 октября 2026 г. истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

По смыслу части 1 статьи 291^1, части 7 статьи 291^6, статьи 291^{11} 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 предпринимателя 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, акционерное общество «Дом.РФ» в 2023 году провело аукцион по продаже нежилого здания склада с кадастровым номером 50:12:0102404:74, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0102403:9, находящемся в федеральной собственности, категории земель населенных пунктов и видом разрешенного использования «обеспечение обороны и безопасности».

Ивченко Алексей Александрович признан единственным участником аукциона, в связи с чем с ним заключен договор купли-продажи объекта недвижимого имущества и аренды земельного участка от 1 августа 2023 г. № 20/5573-23.

Из пункта 2.1 договора следует, что предоставление земельного участка покупателю в собственность невозможно, поскольку он ограничен в обороте в связи с расположением в границах установленных красный линий, поэтому в соответствии с пунктами 4.1, 4.2.1 данного договора земельный участок предоставляется Ивченко А.А. на праве аренды сроком на 11 месяцев.

В последующем предприниматель Казаков А.П. на основании договора купли-продажи от 15 октября 2024 г., заключенного с Ивченко А.А., стал собственников указанного здания.

Ссылаясь на истечение срока аренды земельного участка, предприниматель 15 июня 2025 г. направил в Управление Росимущества - лицу, осуществляющему распоряжение земельными участками, находящимися в федеральной собственности, заявление о предоставлении в аренду без проведения торгов на 49 лет земельного участка, на котором расположен принадлежащий ему объект недвижимости.

В письме от 18 июня 2026 г. Управление Росимущества, сославшись на пункт 14 статьи 39^{16} Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), сообщило об отказе в предоставлении участка в аренду, поскольку в обращении указана цель использования земельного участка - эксплуатация здания, в то время как согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), спорный земельный участок имеет вид разрешенного использования «обеспечение обороны и безопасности».

Предприниматель, полагая, что отказ в предоставлении в аренду земельного участка, на котором расположен принадлежащий ему объект недвижимости, является незаконным, обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении заявления предпринимателя, исходя из следующего.

Пунктом 14 статьи 39^{16} ЗК РФ установлено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если цель использования такого земельного участка, указанная в заявлении о предоставлении земельного участка, не соответствует основному виду разрешенного использования земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН, или видам разрешенного использования земельного участка, установленным регламентом использования территории.

В соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, видом разрешенного использования земельного участка является «обеспечение обороны и безопасности».

Кроме того, Правилами землепользования и застройки городского округа Мытищи Московской области, утвержденными постановлением Администрации городского округа Мытищи Московской области от 18 марта 2021 г. № 857 (далее – Правила землепользования и застройки), спорный земельный участок отнесен к зоне СП-3 (зона иного специального назначения).

Зона СП-3 установлена для обеспечения условий использования земельных участков, предназначенных исключительно для специализированного назначения, поименованного в данном постановлении. Однако из выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей следует, что осуществляемые предпринимателем виды деятельности не соответствуют назначению зоны СП-3.

Таким образом, предоставление предпринимателю на праве аренды спорного земельного участка для эксплуатации здания склада недопустимо, поскольку цель использования земельного участка, указанная в заявлении, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, внесенному в ЕГРН, а также видам разрешенного использования, установленным для данного участка градостроительным регламентом.

Суд также отметил, что согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН, на спорном земельном участке помимо здания склада находится также линейный объект с кадастровым номером 50:12:0000000:59814, принадлежащий на праве собственности муниципальному образованию городской округ Мытищи

Московской области. Данное обстоятельство также является основанием для отказа в предоставлении земельного участка в аренду, поскольку в соответствии с пунктом 4 статьи 39^{16} ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

В кассационной жалобе предприниматель, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права, неправильное применение статей 1, 39^{14}, 39^{16}, 39^{20}, 85 ЗК РФ, а также статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) просит отменить принятые по делу судебные акты отменить и удовлетворить заявленные требования.

Заявитель полагает, что, поскольку здание склада возведено в 1965 году, то есть до дня утверждения Правил землепользования и застройки (18 марта 2021 г.), то в силу пункта 4 статьи 85 ЗК РФ и частей 8 - 10 статьи 36 ГрК РФ сформированный для эксплуатации данного здания земельный участок может использоваться по прежнему установленному с 1965 года фактическому виду разрешенного использования земельного участка – эксплуатация здания склада.

Земельное и градостроительное законодательство исходят из сохранения права на использование объектов капитального строительства и земельных участков под ними по фактическому разрешенному использованию в случае, когда происходит изменение градостроительной документации, предусматривающей иное зонирование территории (статья 30 ГрК РФ).

Исключением из правила, позволяющего использовать земельный участок исходя из утративших силу градостроительных регламентов, являются случаи, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Вместе с тем в настоящем деле данные обстоятельства отсутствуют.

При этом акционерное общество «Дом.РФ», являясь агентом Российской Федерации, реализовало на аукционе спорное здание именно в качестве здания склада, указав, что земельный участок будет предоставлен покупателю на праве аренды в связи с невозможностью предоставления его в собственность.

По мнению предпринимателя, в соответствии с пунктом 5 статьи 1 и пунктом 1 статьи 39^{20} ЗК РФ собственник объекта недвижимости имеет исключительное право на приобретение в собственность или в аренду земельного участка, на котором расположен соответствующий объект недвижимости, площадью и в границах исходя из необходимости обеспечения функционального использования объекта. Данное положение закона гарантирует собственникам объектов недвижимости возможность использовать

на законном основании публичные земельные участки, на которых такие объекты расположены.

Заявитель считает, что у судов не было оснований ссылаться на то, что виды деятельности предпринимателя, указанные в выписке из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, не соответствуют виду разрешенного использования земельного участка, поскольку согласно пункту 14 статьи 39^{16} ЗК РФ несоответствие разрешенного использования земельного участка должно устанавливаться только в отношении цели использования земельного участка, указанной в заявлении о предоставлении участка.

Заявитель также отмечает, что принадлежащий муниципальному образованию городской округ Мытищи Московской области канализационный коллектор, расположенный на спорном земельном участке, является линейным объектом, поэтому его размещение допускается на основании сервитута или публичного сервитута. Следовательно, в силу пункта 4 статьи 39^{16} ЗК РФ нахождение такого объекта на спорном земельном участке не является препятствием для предоставления участка в аренду.

Приведенные в жалобе предпринимателя 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 291^{6}, статьей 291^{9} Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу индивидуального предпринимателя Казакова Александра Павловича 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 9 декабря 2026 года на 11 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