



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ24-146-К2

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Горшкова В.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Комитета имущественных и земельных отношений администрации городского округа Подольск Московской области к Резвушкину Николаю Алексеевичу о взыскании задолженности по оплате аренды земельных участков

по кассационной жалобе Резвушкина Николая Алексеевича на решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 23 августа 2023 г. с учётом определения этого же суда от 20 марта 2024 г. об исправлении описки, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 25 июля 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А.,

**установила:**

Комитет имущественных и земельных отношений администрации городского округа Подольск Московской области (далее – Комитет) первоначально обратился в суд с иском к Резвушкину Н.А. о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка от 29 июля 2022 г. за первый квартал 2023 г. в размере 291 175 руб. и пени за период с 16 декабря 2022 г. по 21 марта 2023 г. в размере 1 389 руб., ссылаясь на то, что ответчиком обязательство по внесению арендной платы по указанному выше договору аренды земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED], исполняется ненадлежащим образом.

Помимо этого Комитетом был подан иск к Резвушкину Н.А. о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка от 1 июля 2022 г. за первый квартал 2023 г. в размере 462 000 руб. и пени за период с 16 декабря 2022 г. по 21 марта 2023 г. в размере 3 488 руб., мотивированный ненадлежащим исполнением Резвушкиным Н.А. обязанностей арендатора в части внесения платы за аренду земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED].

Определением Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 26 июня 2023 г. указанные выше дела объединены в одно производство.

Решением того же суда от 23 августа 2023 г. с учётом определения от 20 марта 2024 г. об исправлении описки, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 апреля 2024 г., иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 25 июля 2024 г. указанные выше судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Резвушкин Н.А. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 25 декабря 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных

постановлений в кассационном порядке 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 и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 1 июля 2022 г. между Комитетом и Резвушкиным Н.А. заключён договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], относящегося к категории земель – земли населённых пунктов, с видом разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), расположенного по адресу: [REDACTED], на срок с 1 июля 2022 г. по 30 июня 2042 г.

По условиям договора размер арендной платы за земельный участок определяется в Приложении № 2 к нему (пункт 3.3).

Согласно расчёту, содержащемуся в данном Приложении, размер годовой арендной платы за земельный участок составляет 1 756 221 руб., за квартал – 439 055 руб.

В силу пункта 4.1.6 договора арендодатель имеет право обратиться в суд за взысканием задолженности по арендной плате после однократного неисполнения арендатором обязанности по внесению арендной платы в полном объёме.

9 декабря 2022 г. Комитетом в адрес Резвушкина Н.А. направлено уведомление об установлении с 1 января 2023 г. ежегодной платы по договору аренды земельного участка от 1 июля 2022 г. в размере 1 852 813 руб., ежеквартальной – 463 203,29 руб., рассчитанных на основании Закона Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-03 «О регулировании земельных отношений в Московской области».

21 марта 2023 г. в адрес Резвушкина Н.А. направлена претензия, согласно которой по состоянию на 21 марта 2023 г. у него имеется задолженность по арендной плате по договору от 1 июля 2022 г. в размере 462 000 руб., в связи с чем начислены пени в размере 3 488 руб.

Кроме того, 29 июля 2022 г. между Комитетом и Резвушкиным Н.А. заключён договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], относящегося к категории земель – земли населённых пунктов, с видом разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: [REDACTED], на срок с 29 июля 2022 г. по 28 июня 2042 г.

По условиям договора размер арендной платы за земельный участок определяется в Приложении № 2 к нему (пункт 3.3).

Согласно расчёту, содержащемуся в указанном Приложении, размер годовой арендной платы за земельный участок составляет 1 105 098 руб., за квартал – 276 274 руб.

В силу пункта 4.1.6 договора арендодатель имеет право обратиться в суд за взысканием задолженности по арендной плате после однократного неисполнения арендатором обязанности по внесению арендной платы в полном объёме.

9 декабря 2022 г. Комитетом в адрес Резвушкина Н.А. направлено уведомление об установлении с 1 января 2023 г. ежегодной платы по договору аренды земельного участка от 29 июля 2022 г. в размере 1 165 878 руб., ежеквартальной – 291 469 руб., рассчитанных на основании Закона Московской области от 7 июня 1996 г. № 23/96-03 «О регулировании земельных отношений в Московской области».

21 марта 2023 г. в адрес Резвушкина Н.А. направлена претензия, согласно которой по состоянию на 21 марта 2023 г. у него имеется задолженность по арендной плате по договору от 29 июля 2022 г. в размере 291 175 руб., в связи с чем начислены пени в размере 1 389 руб.

Возражая против требований, ответчик сослался на то, что решением Подольского городского суда Московской области от 10 мая 2023 г. удовлетворён его административный иск к Комитету о признании незаконными решений от 11 ноября 2022 г. и от 9 января 2023 г. об отказе в предоставлении в собственность арендуемых им земельных участков без проведения торгов.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из наличия задолженности по арендной плате, расчёт которой истцом, а также расчёт пени, признан правильным.

С указанными выводами согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Ссылку ответчика на решение Подольского городского суда Московской области от 10 мая 2023 г. суды отклонили, указав, что данное обстоятельство не может служить основанием для прекращения начисления арендной платы.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 39<sup>3</sup> Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в

форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

Пунктом 2 указанной статьи 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 статьёй 39 данного кодекса (подпункт б).

Статьёй 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду гражданами, юридическими лицами, являющимися собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках, если иное не установлено этой статьёй кодекса или другим федеральным законом (пункт 1).

Положения указанной нормы права направлены на обеспечение реализации закреплённого в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 названного кодекса принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, на защиту прав и законных интересов собственников зданий и сооружений.

Статьёй 39 Земельного кодекса Российской Федерации регламентирован порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Так, согласно пункту 5 статьи 39<sup>17</sup> указанного кодекса в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьёй 39<sup>16</sup> данного кодекса и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий:

1) осуществляет подготовку проектов договора купли-продажи, договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком в трёх экземплярах и их подписание, а также направляет проекты указанных договоров для подписания заявителю, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ;

2) принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, и направляет принятое решение заявителю;

3) принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьёй 39

данного кодекса, и направляет принятое решение заявителю. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

Как следует из пункта 30 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 ноября 2019 г., лицо, имеющее право на выкуп арендуемого им имущества, вправе требовать взыскания ранее уплаченной им арендной платы за период оспаривания незаконного отказа в его выкупе. Незаконный отказ органа местного самоуправления является основанием для возврата арендной платы за период с момента нарушения этого права.

Если же в таком случае арендная плата ещё не была внесена, то она не подлежит взысканию с того момента, когда право арендатора на получение земельного участка в собственность было нарушено незаконным отказом органа местного самоуправления.

В противном случае нарушение органом местного самоуправления права арендатора на приобретение земельного участка в собственность являлось бы для органа местного самоуправления более выгодным, чем его реализация.

Из установленных судом обстоятельств и материалов дела следует, что решением Подольского городского суда Московской области от 10 мая 2023 г. удовлетворён административный иск Резвушкина Н.А. к Комитету о признании незаконными решений от 11 ноября 2022 г. и от 9 января 2023 г. об отказе в предоставлении в собственность арендуемых им земельных участков без проведения торгов.

На основании изложенного начисление арендной платы с момента нарушения Комитетом права ответчика на выкуп арендуемого земельного участка является неправомерным, в связи с чем для правильного разрешения спора суду надлежало определить дату прекращения начисления арендной платы с учётом положений приведённых норм земельного законодательства.

При этом имеет значение сам факт незаконного отказа органа местного самоуправления в предоставлении земельного участка в собственность, а не дата вынесения решения суда и вступления его в законную силу.

Вместе с тем право на предоставление земельного участка в собственность не означает, что в случае его реализации пользование земельным участком являлось бы бесплатным.

В подпункте 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с главой 31 части второй Налогового кодекса Российской Федерации земельный налог относится к местным налогам, плательщиками которого в силу пункта 1 статьи 388 этого же кодекса признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьёй 389 данного кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено этим пунктом.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного пользования, в том числе праве безвозмездного срочного пользования, или переданных им по договору аренды (пункт 2 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации).

Арендная плата за земельный участок, находящийся в публичной собственности, относится к неналоговым доходам и подлежит взысканию в соответствующий бюджет (статьи 57 и 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации).

Поскольку получатель арендной платы и земельного налога в данном случае совпадают, то при нарушении органом местного самоуправления права гражданина на получение арендуемого участка в собственность, арендная плата не подлежит взысканию в части, превышающей размер земельного налога, подлежавшего уплате, если бы это право не было нарушено.

По настоящему делу приведённые выше положения закона и разъяснения, содержащиеся в Обзоре судебной практики, утверждённом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации, судом первой инстанции не были приняты во внимание и арендная плата взыскана в полном объёме без учёта нарушения истцом права ответчика на получение земельного участка в собственность.

Суды апелляционной и кассационной инстанций ошибки суда первой инстанции не исправили.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 23 августа 2023 г. с учётом определения этого же суда от 20 марта 2024 г. об исправлении описки, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 25 июля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи