



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 19-КАД25-10-К5

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

16 июля 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,  
судей Калининой Л.А., Николаевой О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием систем видео-конференц-связи кассационную жалобу администрации города-курорта Кисловодска на решение Кисловодского городского суда Ставропольского края от 10 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Ставропольского краевого суда от 24 сентября 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. по административному делу № 2а-1521/2024 по административному исковому заявлению Ечевского О.В. к администрации города-курорта Кисловодска, управлению по архитектуре, градостроительству и имущественным отношениям администрации города-курорта Кисловодска о признании незаконным решения об отказе в предоставлении земельного участка за плату без торгов, возложении обязанности устранить допущенное нарушение.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., пояснения представителя администрации города-курорта

Кисловодска – Клюковой И.А., представителя управления по архитектуре, градостроительству и имущественным отношениям администрации города-курорта Кисловодска – Сажневой Т.Н., представителя Ечевского О.В. – Липчанского В.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Ечевский О.В. являясь арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 321 077 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], в границах муниципального образования [REDACTED] сельсовет, отнесенного к категории земель «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «скотоводство» (код 1.8), обратился в суд с административным иском о признании незаконным решения комитета имущественных отношений администрации города-курорта Кисловодска (далее – Комитет) от 22 марта 2024 г. № 54 об отказе в предоставлении за плату без торгов указанного земельного участка и возложении на Комитет обязанности устранить допущенное нарушение.

Решением Кисловодского городского суда Ставропольского края от 10 июля 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Ставропольского краевого суда от 24 сентября 2024 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г., административный иск удовлетворен.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, администрация города-курорта Кисловодска (далее – Администрация) просит отменить судебные акты в связи с неправильным применением норм материального и процессуального права.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителей административного истца и административных ответчиков, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

Как следует из материалов дела, по результатам аукциона между Управлением имущественных отношений и муниципального контроля Предгорного муниципального района Ставропольского края и Ечевским О.В. заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 321 077 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], в границах

муниципального образования [REDACTED] сельсовет, отнесенного к категории земель «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «скотоводство» (код 1.8), сроком на 49 лет с 16 октября 2018 г. по 16 октября 2067 г.

Законом Ставропольского края от 26 июня 2020 г. № 74-кз внесены изменения в Закон Ставропольского края от 25 августа 2004 г. № 78-кз «Об установлении границы муниципального образования города-курорта Кисловодска Ставропольского края» и статью 2 Закона Ставропольского края от 31 января 2020 г. № 12-кз «О преобразовании муниципальных образований, входящих в состав Предгорного муниципального района Ставропольского края, и об организации местного самоуправления на территории Предгорного района Ставропольского края», в результате которых указанный земельный участок вошел в границы муниципального образования город-курорт Кисловодск.

По истечении трех лет аренды Ечевский О.В. обратился в Администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39<sup>3</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, которым предусмотрено, что без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявлено о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка.

Решением Комитета от 22 марта 2024 г. № 54 в удовлетворении заявления отказано по тем основаниям, что территория города-курорта Кисловодска расположена в границах зон округа горно-санитарной охраны, использование земельных участков в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны ограничивается в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Признавая данный отказ незаконным и удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции, с выводами которого согласились суды апелляционной и кассационной инстанций, исходил из того, что административный истец использует земельный участок на основании договора аренды более трех лет, сведения о выявленных в рамках государственного земельного надзора нарушениях законодательства при использовании данного земельного участка отсутствуют, заявление о заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов подано им до дня истечения срока договора аренды земельного участка.

Вместе с тем судами не учтено следующее.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее также – Закон об обороте сельскохозяйственных земель) (пункт 6 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 статьи 10 Закона об обороте сельскохозяйственных земель земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом.

Пунктом 1 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания агролесомелиоративных насаждений, агрофитомелиоративных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства).

Из приведенных норм законодательства, а также из подпункта 9 пункта 2 статьи 39<sup>3</sup> Земельного кодекса Российской Федерации следует, что предусмотренный этими нормами специальный механизм приобретения в собственность земельных участков сельскохозяйственного назначения в целях их дальнейшего использования для сельскохозяйственного производства установлен законодателем для тех арендаторов, которые на протяжении длительного срока (более трех лет) надлежаще используют предоставленные им земельные участки без нарушений земельного законодательства.

Рассмотрение спора о приобретении арендатором в собственность публичного земельного участка сельскохозяйственного назначения должно

осуществляться исходя из оценки всех фактических обстоятельств дела, в частности из соответствия арендатора установленным требованиям, в том числе в части эксплуатации каждого участка в целях сельскохозяйственного производства и возможности использовать участок в этих целях в дальнейшем. Невозможность осуществления сельскохозяйственного производства на участке исключает предоставление участка в собственность в порядке подпункта 9 пункта 2 статьи 39<sup>3</sup> Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно подпункту 8 пункта 1 статьи 1, пункту 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли по целевому назначению подразделяются на категории (в т. ч. земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов) и используются в соответствии с установленным для каждой категории целевым назначением.

В силу части 1 статьи 8 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов является переводом земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов.

В кассационной жалобе Администрация указывает, что решением Думы города-курорта Кисловодска от 21 декабря 2022 г. № 119-622 в Генеральный план городского округа города-курорта Кисловодска Ставропольского края внесены изменения, согласно картографической части которых земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] включен в границы населенного пункта город-курорт Кисловодск, что повлекло изменение его категории с земель сельскохозяйственного назначения на земли населенных пунктов.

Поскольку на момент рассмотрения дела в суде принят нормативный правовой акт, в силу которого испрашиваемый земельный участок переведен в категорию земель населенных пунктов, то данный участок не подлежит передаче в собственность в льготном порядке без торгов в порядке подпункта 9 пункта 2 статьи 39<sup>3</sup> Земельного кодекса Российской Федерации и Закона об обороте сельскохозяйственных земель.

Данный правовой подход отражен в пункте 8 утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2020 г. Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским

(фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства, согласно которому предназначенный для сельскохозяйственного производства земельный участок в составе земель населенных пунктов не может быть выкуплен на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39<sup>3</sup> Земельного кодекса Российской Федерации после изменения правилами землепользования и застройки его разрешенного использования, не предусматривающего сельскохозяйственное производство.

Заявитель кассационной жалобы указывает, что при принятии обжалуемых судебных актов неправомерно не были применены названные документы территориального планирования и градостроительного зонирования, а возложение на административных ответчиков обязанности предоставить административному истцу в собственность в льготном порядке земельный участок площадью 321 077 кв. м, отнесенный к категории земель «земли населенных пунктов», по правилам подпункта 9 пункта 2 статьи 39<sup>3</sup> Земельного кодекса и Закона об обороте сельскохозяйственных земель, которые не регулируют оборот земель населенных пунктов, влечет обход установленных земельным законодательством конкурентных процедур предоставления в собственность земельных участков, относящихся к категории земель населенных пунктов.

Кроме того, Законом Ставропольского края от 9 апреля 2015 г. № 36-кз «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений» установлен мораторий на приватизацию земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Ставропольского края, до 1 января 2052 г.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

**определила:**

решение Кисловодского городского суда Ставропольского края от 10 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Ставропольского краевого суда от 24 сентября 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. отменить. В удовлетворении административного иска

Ечевского О.В. о признании незаконным решения об отказе в предоставлении земельного участка за плату без торгов, возложении обязанности устранить допущенное нарушение – отказать.

Председательствующий

Судьи