



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-272-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 сентября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Горшкова В.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Управления муниципальным имуществом администрации муниципального образования Павловский район Краснодарского края к Будкову Анатолию Александровичу, Савранскому Василию Павловичу о расторжении договора аренды земельного участка

по кассационной жалобе Савранского Василия Павловича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г.,

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

установила:

Управление муниципальным имуществом администрации муниципального образования Павловский район Краснодарского края

обратилось в суд с иском к Будкову А.А. и Савранскому В.П. о расторжении договора аренды земельного участка.

Решением Павловского районного суда Краснодарского края от 18 июля 2023 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 сентября 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Савранский В.П. просит отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 31 июля 2025 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 не находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ 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 не были допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 23 января 2008 г. между администрацией Павловского сельского поселения Павловского района и Будковым А.А. заключен договор аренды № [REDACTED] земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 080 кв. м для ведения личного подсобного хозяйства сроком на 49 лет.

В соответствии с пунктом 4.3.7 договора арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

Согласно пункту 3.1.4 договора арендодатель имеет право в одностороннем порядке принимать решение о прекращении права пользования

участком и досрочном расторжении в установленном порядке договора при существенном нарушении его условий – использовании участка не по целевому назначению и разрешенному использованию.

17 мая 2023 г. между Будковым А.А. и Савранским В.П. заключено соглашение о передаче прав и обязанностей по вышеуказанному договору аренды земельного участка, которое было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 18 мая 2023 г.

Обращаясь в суд, истец указал, что в рамках муниципального контроля выявлено неиспользование вышеназванного земельного участка в течении длительного времени, то есть установлен факт его нецелевого использования. Земельный участок свободен от строений, сельскохозяйственная продукция не производится. Кроме того, за период с 1 сентября 2022 г. по 5 апреля 2023 г. образовалась задолженность в размере 877 рублей и начислена пеня за период со 2 сентября 2022 г. по 5 апреля 2023 г. в размере 43 рублей.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьями 264, 450, 451, 606, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 22, 45, 46 Земельного кодекса Российской Федерации, принимая во внимание, что 29 июня 2023 г. Савранским В.П. подано уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС, тем самым новый арендатор приступил к освоению спорного участка, в удовлетворении иска отказал.

С выводами суда первой инстанции не согласился суд апелляционной инстанции, указав, что доказательствами, подтверждающими существенные нарушения условий договора аренды земельного участка, являются акты обследования земельного участка и претензия, направленная в адрес Будкова А.А., с момента заключения договора аренды разрешение на строительство ответчиками не получено, строительство на земельном участке не ведется.

Кассационный суд общей юрисдикции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что выводы судов апелляционной и кассационной инстанций являются законными и обоснованными.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Наряду с указанными в пункте 1 данной статьи основаниями аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации одним из таких оснований является использование земельного

участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

По смыслу приведенных положений обоснованность отказа арендодателя от договора связана с оценкой действий арендатора по надлежащему использованию земельного участка, добросовестности его действий, направленных на достижение цели договора, а также возможности ее достижения в пределах срока действия договора аренды.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон решением суда при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных названным кодексом, другими законами или договором.

В силу статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями.

Из разъяснений, изложенных в пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», следует, что в отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации и статьями 450 и 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора. Обстоятельства, указанные в статье 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка.

Таким образом, исходя из смысла изложенных норм, арендодатель, установивший факт неисполнения арендатором обязанности в части своевременного использования земельного участка для строительства объекта, вправе требовать в судебном порядке расторжения договора аренды земельного участка. При этом существенность подобного нарушения со стороны арендатора оценивается судом в каждом конкретном случае.

В силу пункта 2 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства.

Суд апелляционной инстанции при разрешении спора установил, что спорный участок не освоен с 2008 года, данный факт подтвержден документально – был зафиксирован по результатам муниципального земельного контроля и не опровергнут арендатором в установленном законом порядке.

Согласно позиции Конституционного суда Российской Федерации, изложенной в определениях от 27 января 2022 г. № 90-О и от 30 сентября 2019 г. № 2485-О, предусмотренный абзацем шестым подпункта 1 пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации трехлетний срок для начала использования земельного участка в указанных целях не может рассматриваться как необоснованный, что предопределяет возможность введения данного законодательного требования в отношении заключенных до его вступления в силу долгосрочных договоров аренды, призванных изначально обеспечить взаимные интересы арендаторов и арендодателей в наиболее эффективном использовании земельных участков, предоставленных для строительства, в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием.

В то же время неиспользование земельного участка арендатором, действующим добросовестно, разумно и осмотрительно, в течение трех лет со дня заключения им в целях строительства объекта недвижимого имущества договора аренды земельного участка может быть вызвано не только его собственными действиями (бездействием), – оно может предопределяться обстоятельствами непреодолимой силы либо действиями (бездействием) арендодателя, уполномоченных органов публичной власти, подведомственных организаций, должностных лиц. В этих случаях применение последствий в виде одностороннего досрочного расторжения договора аренды земельного участка не отвечало бы вытекающим из Конституции Российской Федерации принципам справедливости и соразмерности, нарушало бы баланс конституционно защищаемых прав и законных интересов, позволяя одной стороне договора – арендодателю, наделенному властными полномочиями, получать необоснованное преимущество в отношениях с другой стороной – арендатором.

В нарушение указанных норм, в том числе при отсутствии доказательств, подтверждающих наличие возникших у арендатора каких-либо юридических

либо фактических препятствий по использованию спорного участка, возникших по вине арендодателя, суд первой инстанции не обеспечил защиту публичных интересов при доказанности нерационального использования земельного объекта.

Суд апелляционной инстанции правомерно исходил из установленной законом обязанности арендатора в наиболее эффективном использовании арендуемого участка, предоставленного для строительства, и наличия доказанных уполномоченным органом оснований для прекращения договора аренды.

Кроме того, согласно пункту 3.1.4 договора аренды от 23 августа 2008 г. арендодатель имеет право в одностороннем порядке принимать решение о прекращении права пользования участком и досрочном расторжении в установленном порядке договора при существенном нарушении его условий – использовании участка не по целевому назначению и разрешенному использованию.

В целях соблюдения установленного пунктом 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации порядка администрация направила предложение расторгнуть договор в добровольном порядке, которое оставлено арендатором без ответа.

Суд апелляционной инстанции правомерно исходил из того, что действия арендатора по заключению соглашения от 17 мая 2023 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды после получения уведомления от 2 июня 2022 г. № [REDACTED] об отказе от договора аренды не могут учитываться в качестве основания для отказа в иске о расторжении при наличии установленного факта длительного неиспользования участка (более 15 лет).

При оценке представленных новым арендатором доказательств суд апелляционной инстанции правомерно сделал вывод, что подготовительные мероприятия в виде направления 29 июня 2023 г. уведомления о планируемом строительстве индивидуального жилого дома и подготовке документации по техническим решениям, не могут свидетельствовать и подтверждать фактическое освоение участка, который эффективно не использовался с 2008 года.

Кроме того, действия Будкова А.А. о заключении соглашения о передаче прав и обязанностей после получения отказа от договора, направленного уполномоченным органом, были направлены исключительно на изменение правового статуса в арендных отношениях в целях избежания изъятия земельного участка.

Существенных нарушений норм 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, судами апелляционной и кассационной инстанций не допущено.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 5 мая 2025 г. исполнение апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 сентября 2024 г. приостановлено до окончания производства в суде кассационной инстанции.

Согласно части 1 статьи 390⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в случае истребования дела судья вправе вынести определение о приостановлении исполнения решения суда до окончания производства в суде кассационной инстанции при наличии просьбы об этом в кассационных жалобе, представлении или в отдельном ходатайстве.

В связи с отказом в удовлетворении кассационной жалобы Савранского В.П. исполнение апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 сентября 2024 г., приостановленное определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 5 мая 2025 г., подлежит возобновлению.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г. оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Исполнение апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 сентября 2024 г., приостановленное определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 5 мая 2025 г., возобновить.

Председательствующий

Судьи