



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 25-КГ25-5-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 Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора Красноярского района Астраханской области к администрации муниципального образования «Красноярский муниципальный район Астраханской области», Кушбанову Арману Маратовичу о признании сделки по предоставлению в аренду земельного участка ничтожной и применении последствий недействительности ничтожной сделки

по кассационной жалобе администрации муниципального образования «Красноярский муниципальный район Астраханской области» на решение Красноярского районного суда Астраханской области от 17 июня 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Астраханского областного суда от 23 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Ганцеву С.В., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы,

**установила:**

прокурор Красноярского района Астраханской области обратился в интересах неопределённого круга лиц в суд с иском к администрации муниципального образования «Красноярский муниципальный район Астраханской области», Кушбанову А.М. о признании сделки по предоставлению в аренду земельного участка ничтожной и применении последствий недействительности ничтожной сделки.

Решением Красноярского районного суда Астраханской области от 17 июня 2024 г. исковые требования прокурора удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Астраханского областного суда от 23 октября 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2025 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе администрация муниципального образования «Красноярский муниципальный округ Астраханской области» просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 30 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, возражения на кассационную жалобу, 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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, постановлением администрации муниципального образования «Красноярский район» Астраханской области от 12 марта 2021 г. № 173 предварительно согласовано

предоставление Кушбанову А.М. в аренду земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 153 167 кв.м (пастбища – 63 535 кв.м, сенокосы – 89 632 кв.м), расположенного в кадастровом квартале [REDACTED] по адресу: [REDACTED] [REDACTED] участок [REDACTED]», для сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных.

8 июня 2021 г. Кушбанов А.М. обратился в администрацию муниципального образования «Красноярский район» Астраханской области с заявлением о приобретении указанного земельного участка без проведения торгов в аренду сроком на 3 года.

15 июня 2021 г. между администрацией муниципального образования «Красноярский район» Астраханской области и Кушбановым А.М. заключён договор № 140 аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 153 167 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED]», участок « [REDACTED]», для выпаса сельскохозяйственных животных и сенокосения.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные доказательства в соответствии со статьёй 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 166, 168 Гражданского кодекса, статьями 39<sup>6</sup>, 39<sup>18</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», Законом Астраханской области от 4 марта 2008 г. № 7/2008-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области» (далее – Закон Астраханской области № 7/2008-ОЗ), разъяснениями, изложенным в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», исходил из того, что площадь земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] составляет 153 167 кв.м, что в 11,7 раз превышает установленную Законом Астраханской области № 7/2008-ОЗ максимальную площадь для ведения личного подсобного хозяйства, в том числе выпаса сельскохозяйственных животных и сенокосения, информация о предварительном согласовании предоставления земельного участка не публиковалась, в связи с чем пришёл к выводу о том, что земельный участок предоставлен Кушбанову А.М. для выпаса сельскохозяйственных животных в аренду без проведения торгов незаконно, заключённый договор нарушает требования закона, при этом посягает на публичные интересы, затрагивает права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции с выводами суда первой инстанции согласились.

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

Согласно подпункту 19 пункта 2 статьи 39<sup>6</sup> Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки сельскохозяйственного назначения гражданину с целью сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются в аренду без проведения торгов.

Подпунктом 15 пункта 2 статьи 39<sup>6</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент заключение договора) предусмотрена возможность заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьёй 39<sup>18</sup> данного кодекса.

В частности, в силу пункта 1 статьи 39<sup>18</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения правоотношений) в случае поступления заявления о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления заявления, обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Пунктом 7 названной статьи предусмотрено, что в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение в том числе о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка.

В пункте 1 статьи 77 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населённого пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (в редакции Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ).

В соответствии с абзацем вторым пункта 1 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент заключения

договора) земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество.

Возможность предоставления земельных участков таким лицам без проведения торгов связана с обязательным опубликованием уполномоченным органом извещения о предоставлении участков, отсутствием заявлений об их предоставлении от иных заинтересованных лиц.

Таким образом, публичное извещение в установленных законом случаях обеспечивает соблюдение для потенциальных арендаторов равных возможностей по использованию публичной собственности для заявленных целей.

Между тем при применении к спорным правоотношениям норм, предусматривающих публичное информирование, судебные инстанции не учли следующее.

В соответствии с Федеральным законом от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее – Федеральный закон № 74-ФЗ) крестьянское (фермерское) хозяйство (далее также – фермерское хозяйство) представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии (пункт 1 статьи 1).

Статьёй 5 Федерального закона № 74-ФЗ предусмотрено, что фермерское хозяйство считается созданным со дня внесения федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, сведений о государственной регистрации фермерского хозяйства – юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц либо сведений о том, что индивидуальный предприниматель является главой фермерского хозяйства без образования юридического лица, в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей.

Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» регулируются отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд.

Согласно пункту 1 статьи 3 указанного закона садовым земельным участком признаётся участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, сельскохозяйственной птицы и (или) кроликов в случаях,

предусмотренных настоящим Федеральным законом, с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Системное правовое регулирование общих положений земельного законодательства и специальных законов позволяет сделать вывод, что граждане для собственных нужд вправе использовать земли сельскохозяйственного назначения в качестве крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для подсобного хозяйства, либо садоводства (огородничества) с учетом различного порядка предоставления земель сельскохозяйственного назначения, а также их площади.

Между тем при разрешении спора не было учтено, что спорный договор заключён без проведения конкурсных процедур ввиду предоставления земельного участка Кушбанову А.М. как гражданину (физическому лицу) для сенокосения в порядке подпункта 19 пункта 2 статьи 39<sup>6</sup> Земельного кодекса Российской Федерации.

В этой связи судебные инстанции, не установив предусмотренных законом правовых оснований, ошибочно применили к спорным правоотношения положения статьи 39<sup>18</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающие обязательное предварительное информирование населения о предоставлении спорного земельного участка.

Таким образом, следовало учитывать, что спорный участок предоставлялся для ведения личного подсобного хозяйства за границами населённых пунктов.

Отношения, возникающие в связи с ведением гражданами личного подсобного хозяйства, регулируются положениями Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

Так, в соответствии с положениями статьи 4 названного закона для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населённого пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населённого пункта (полевой земельный участок). Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га.

Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта Российской Федерации, но не более чем в пять раз.

Законом Астраханской области № 7/2008-ОЗ установлен максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, – 1,5 га, для ведения личного подсобного хозяйства за чертой населённого пункта (полевой земельный участок) – 1,3 га (пункт 4 статьи 2).

В соответствии с пунктом 5 статьи 16 Закона Астраханской области № 7/2008-ОЗ предельный размер земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон № 101-ФЗ) не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

Согласно абзацу второму части 3 статьи 9 Федерального закона № 101-ФЗ (в редакции, действовавшей на момент заключения договора) договор аренды земельного участка, предназначенного для сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, может быть заключен на срок не более трёх лет, а в силу части 6 указанной статьи площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается.

Таким образом, судебные инстанции не исследовали вопрос о применении установленного законом максимального размера площади земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося за пределами населённых пунктов, к спорным правоотношениям.

Вместе с тем в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2021 г. № 124-О сформулирована правовая позиция, согласно которой подпункт 19 пункта 2 статьи 39<sup>б</sup> Земельного кодекса Российской Федерации в системе действующего правового регулирования предусматривает исключение из общего правила о предоставлении на торгах права аренды определённых видов земельных участков. В свою очередь, положения пункта 5 статьи 4 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» (о максимальном размере площади земельных участков, которые могут находиться у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство) устанавливают гарантии для справедливого распределения участков между гражданами, ведущими личное подсобное хозяйство. Данные требования обусловлены целевым назначением указанных земельных участков, призванным удовлетворить исключительно личные потребности граждан, реализация которых не связана с ведением сельского хозяйства в значительных объёмах и на больших площадях земли, характерным для коммерческой деятельности.

Таким образом, с учётом сформулированной Конституционным Судом Российской Федерации позиции о применении к правоотношениям по заключению без торгов договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, положений Федерального закона от 7 июля 2002 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», действующее

законодательство предусматривает в определённых случаях возможность установления ограничений площади земельного участка, предоставленного гражданину.

В нарушение установленного законом бремени доказывания судебные инстанции ошибочно возложили на гражданина обязанность доказывания факта предоставления земельного участка для личных нужд.

Согласно части 1 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределённого круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Как предусмотрено пунктом 2 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 данной статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Как следует из искового заявления, прокурор заявил иск в интересах неопределённого круга лиц и муниципального образования, вследствие чего суд должен был определить орган, уполномоченный выступать в качестве истца от имени муниципального образования. Между тем суд рассмотрел дело без участия истца, администрация муниципального образования «Красноярский муниципальный округ Астраханской области» участвовала в деле в качестве ответчика, а не истца.

В силу части 1 статьи 38 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации сторонами в гражданском судопроизводстве являются истец и ответчик.

По смыслу статьи 38 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации ответчиком является лицо, нарушающее либо оспаривающее права истца, за защитой которых обратился последний, т.е. совпадение истца и ответчика недопустимо.

Из протокола и резолютивной части решения суда первой инстанции следует, что прокурор обратился с иском в защиту прав, свобод и законных интересов неопределённого круга лиц, однако, как усматривается из искового заявления и последующих судебных актов, судом рассмотрены требования прокурора в интересах муниципального образования, предъявленные к этому же муниципальному образованию, т.е. имеет место совпадение истца и ответчика.

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 Красноярского районного суда Астраханской области от 17 июня 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Астраханского областного суда от 23 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи