



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 48-КАД25-25-К7

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

18 февраля 2026 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Капкаева Д.В. и Абакумовой И.Д.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Князькова Сергея Витальевича на решение Красноармейского районного суда Челябинской области от 21 августа 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Челябинского областного суда от 25 ноября 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2025 г. по материалам истребованного административного дела № 2а-617/2024 по административному исковому заявлению Князькова С.В. о признании незаконным решения комитета по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Красноармейского муниципального района Челябинской области от 3 мая 2024 г. об отказе в предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка и о возложении на административного ответчика обязанности совершить определенные действия.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В., объяснения представителя административного истца – адвоката

Сигунова Р.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Князьков С.В., являясь арендатором земельного участка, отнесенного к категории земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования», обратился в суд с административным иском, в котором просил признать незаконным решение комитета по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Красноармейского муниципального района Челябинской области от 3 мая 2024 г. об отказе в предоставлении земельного участка в собственность без проведения торгов за плату ввиду того, что вид разрешенного использования земельного участка не соответствует целям его использования, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, поскольку градостроительным регламентом территориальной зоны П1 «производственная зона», в которой расположен испрашиваемый земельный участок, не предусмотрен такой вид разрешенного использования земельных участков как «для сельскохозяйственного использования».

Решением Красноармейского районного суда Челябинской области от 21 августа 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Челябинского областного суда от 25 ноября 2024 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2025 г., административное исковое заявление Князькова С.В. оставлено без удовлетворения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Князьков С.В., ссылаясь на существенные нарушения судами норм права, просит об отмене состоявшихся по делу судебных актов и вынесении нового решения об удовлетворении административного иска.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 8 декабря 2025 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 29 января 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Проверив материалы дела, выслушав объяснения представителя административного истца, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами первой, апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела допущены такого рода нарушения.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Князьков С.В. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 467 605 кв. м, отнесенного к категории земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования». Договор аренды заключен 28 июля 2020 г. сроком до 27 июля 2030 г.

Князьков С.В. 3 ноября 2023 г. обратился в комитет по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Красноармейского муниципального района Челябинской области (далее также – комитет) с заявлением о предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39³ Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому 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 заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка.

Решением комитета от 30 ноября 2023 г. Князькову С.В. отказано в удовлетворении заявления на основании пункта 1 статьи 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку земельный участок по назначению не используется (не обрабатывается, какая-либо сельскохозяйственная деятельность не ведется).

Решением Красноармейского районного суда Челябинской области от 19 марта 2024 г. решение комитета от 30 ноября 2023 г. признано незаконным, на административного ответчика возложена обязанность повторно рассмотреть заявление Князькова С.В. от 3 ноября 2023 г.

При новом рассмотрении заявления комитет 3 мая 2024 г. вновь отказал Князькову С.В. в предоставлении земельного участка в собственность, сославшись на пункт 14 статьи 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации и указав, что земельный участок не может быть предоставлен в собственность,

поскольку вид разрешенного использования земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка. Так, согласно Правилам землепользования и застройки Озерского сельского поселения Красноармейского муниципального района Челябинской области, утвержденным решением Совета депутатов Озерского сельского поселения от 22 декабря 2023 г. № 48 земельный участок расположен в производственной зоне П1, градостроительным регламентом которой не предусмотрен вид разрешенного использования земельных участков «для сельскохозяйственного использования».

Не согласившись с указанным решением комитета, Князьков С.В. обратился с вышеназванным административным иском в суд.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции указал, что территориальная зона сельскохозяйственного назначения, в границах которой располагается земельный участок, изменена на территориальную зону производственного назначения на основании изменений, внесенных в Правила землепользования и застройки Озерского сельского поселения решением Совета депутатов Озерского сельского поселения от 3 февраля 2022 г. № 2, в связи с чем земельный участок в составе земель населенных пунктов не может быть выкуплен на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39³ Земельного кодекса Российской Федерации.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с указанным выводом.

Между тем судами не учтено следующее.

Земли в Российской Федерации исходя из их целевого назначения подразделяются на несколько категорий. Среди них выделяются: земли сельскохозяйственного назначения, к которым отнесены земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства; земли населенных пунктов, которыми признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов, в их состав могут входить земельные участки, отнесенные в том числе к территориальным зонам сельскохозяйственного использования (подпункты 1 и 2 пункта 1, пункт 2 статьи 7, пункт 1 статьи 77, пункт 1 статьи 83, подпункт 6 пункта 1 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

При этом законодатель предусмотрел возможность перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую.

Согласно абзацу восьмому пункта 1 статьи 8 Земельного кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 8 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном

Земельным кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Правила землепользования и застройки не устанавливают границы населенных пунктов и не являются документом, на основании которого осуществляется перевод земельных участков из одной категории в другую.

Границы населенных пунктов устанавливаются генеральным планом сельского поселения и подлежат отображению на его картографическом материале (пункт 3 части 3 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно выкопировке из генерального плана Озерского сельского поселения испрашиваемый земельный участок расположен за границами населенного пункта.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости земельный участок на момент рассмотрения дела в суде, а также на момент обращения Князькова С.В. в комитет относился к категории земель сельскохозяйственного назначения и имел вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования».

Представитель административного ответчика в судебном заседании пояснял, что названная категория земель в отношении этого земельного участка не менялась, изменилась только территориальная зона.

Однако само по себе установление в правилах землепользования и застройки территориальной зоны производственного назначения в отношении спорного земельного участка без перевода из категории земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию не свидетельствует о его выбытии из земель данной категории и об изменении его целевого назначения.

Ссылка судов на пункт 8 Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2020 г., несостоятельна, поскольку данный пример основан на иных фактических обстоятельствах.

Таким образом, вывод органа местного самоуправления и судов о том, что спорный земельный участок не может быть предоставлен в собственность по мотиву несоответствия вида разрешенного использования целям его использования, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, является незаконным.

Поскольку допущенные судами существенные нарушения норм материального права повлияли на исход административного дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Князькова С.В., обжалуемые судебные акты подлежат отмене с принятием нового решения о возложении на комитет обязанности повторно рассмотреть заявление Князькова С.В.

Вместе с тем, при наличии обстоятельств, препятствующих предоставлению испрашиваемого земельного участка в собственность административному истцу, при повторном рассмотрении орган местного самоуправления вправе принять решение об отказе в удовлетворении заявления по иным основаниям.

Руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Красноармейского районного суда Челябинской области от 21 августа 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Челябинского областного суда от 25 ноября 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2025 г. отменить.

Принять по административному делу новое решение, которым административное исковое заявление Князькова С.В. удовлетворить.

Признать незаконным решение комитета по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Красноармейского муниципального района Челябинской области от 3 мая 2024 г. об отказе Князькову С.В. в предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 467 605 кв. м.

Возложить на комитет по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Красноармейского муниципального района Челябинской области обязанность повторно рассмотреть заявление Князькова С.В. от 3 ноября 2023 г. [REDACTED]

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]