



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 48-КГ26-10-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 июня 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,

судей Киселева А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Увельского муниципального округа Челябинской области к Петровой Ольге Дмитриевне, Ключко Павлу Евгеньевичу о признании недействительным договора уступки права аренды на земельный участок, расторжении договора аренды земельного участка

по кассационной жалобе Петровой Ольги Дмитриевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 3 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Петровой О.Д. адвоката Чернышева А.С., действующего на основании ордера от 18 мая 2026 г. № 116, поддержавшего доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация Увельского муниципального района Челябинской области (в настоящее время – администрация Увельского муниципального округа Челябинской области, далее – администрация) обратилась в суд с иском к

Петровой О.Д. и Ключко П.Е. о признании недействительным (ничтожным) договора уступки права аренды (цессии) от 23 июля 2024 г. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], земельный участок № [REDACTED], заключенного между Петровой О.Д. и Ключко П.Е., применении последствий недействительности данной сделки, признании недействительной и исключении из ЕГРН записи о регистрации договора уступки (цессии) права аренды, расторжении договора аренды данного земельного участка, заключенного 11 марта 2024 г. между Администрацией и Петровой О.Д.

В обоснование требований истец указал, что по условиям договора аренды арендатор не вправе передавать земельный участок в субаренду в пределах действия договора, передавать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, в том числе отдавать арендные права на спорный земельный участок путем продажи, дарения, мены, в безвозмездное пользование. Однако в нарушение данного условия Петрова О.Д. 23 июля 2024 г. переуступила Ключко П.Е. право по договору аренды земельного участка. Поскольку Петровой О.Д. были нарушены условия договора аренды, а также ввиду нецелевого использования земельного участка истец полагал, что имеются основания для признания ничтожным договора цессии и расторжения договора аренды.

Решением Увельского районного суда Челябинской области от 4 марта 2025 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 3 июня 2025 г. решение Увельского районного суда Челябинской области от 4 марта 2025 г. в части отказа в удовлетворении иска к Петровой О.Д., Ключко П.Е. о признании недействительным договора уступки права аренды на земельный участок отменено, в отмененной части принято по делу новое решение, которым признан недействительным договор уступки права аренды (цессии) от 23 июля 2024 г. по договору аренды от 11 марта 2024 г., заключенный между Петровой О.Д. и Ключко П.Е., в отношении земельного участка. Исключена из ЕГРН запись о регистрации договора уступки (цессии) права аренды от 23 июля 2024 г., восстановлена в ЕГРН запись об обременении в виде аренды Петровой О.Д. на земельный участок. В остальной части решение Увельского районного суда Челябинской области от 4 марта 2025 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2025 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 3 июня 2025 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Петровой О.Д. ставится вопрос об отмене обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 12 мая 2026 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 и отзыва на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на основании постановления Администрации от 18 января 2024 г. № 48 принято решение о проведении 26 февраля 2024 г. аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1 525 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], земельный участок № [REDACTED]

Согласно протоколу о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка победителем аукциона в отношении лотов № 10, 11, 12 признана Петрова О.Д.

11 марта 2024 г. между Администрацией и Петровой О.Д. заключен договор аренды земельного участка № ■, по условиям которого арендодатель предоставил, а арендатор принял в аренду земельный участок с кадастровым номером ■, расположенный по адресу: ■, земельный участок № ■, площадью 1 525 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство), целевое назначение – для индивидуального жилищного строительства.

Договор заключен сроком на 20 лет с момента его подписания (пункт 2.1) (т. 1, л. д. 33–39).

В силу пункта 8.2 договора аренды победитель торгов («арендатор» земельного участка) не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка путем продажи, дарения, мены, в безвозмездное пользование, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

Судом также установлено, что 23 июля 2024 г. между Петровой О.Д. и Ключко П.Е. заключен договор уступки права по договору аренды земельного участка от 11 марта 2024 г. Плата за переуступку составила 300 000 руб. Переход прав зарегистрирован в ЕГРН 8 ноября 2024 г. (т. 1, л. д. 16–18, 170–174).

Уведомлением от 23 июля 2024 г. Петрова О.Д. сообщила Администрации о переуступке права аренды земельного участка (т. 1, л. д. 207).

10 октября 2024 г. Администрацией в адрес Петровой О.Д. направлено уведомление о соответствии указанных в уведомлении от 6 октября 2024 г. параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке (т. 1, л. д. 180).

Разрешая спор, руководствуясь положениями пункта 7 статьи 448, пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктов 5, 6, 9 статьи 22, пункта 1, подпункта 15 пункта 2 статьи 39⁶, подпункта 1 пункта 1, пункта 4, пунктов 5, 7 статьи 39¹⁸ Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом разъяснений, изложенных в пункте 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», в пункте 22 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации

№ 4 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 февраля 2022 г., а также писем Минэкономразвития России от 14 июля 2016 г. № 21046-ПК/Д23и и от 14 июня 2018 г. № Д23и-3105, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что пункт 8.2 договора аренды земельного участка от 11 марта 2024 г. противоречит пункту 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации и что ответчик имеет право передавать права и обязанности по договору аренды третьим лицам. Не усмотрев в договоре уступки права аренды земельного участка признаков притворности и оснований для признания недействительным (ничтожным) договора уступки права аренды от 23 июля 2024 г., а также оснований для расторжения договора аренды от 11 марта 2024 г., суд первой инстанции пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции об отсутствии законных оснований для досрочного расторжения договора аренды спорного земельного участка.

Отменяя решение Увельского районного суда Челябинской области от 4 марта 2025 г. в части отказа в удовлетворении иска Администрации о признании недействительным договора уступки права аренды на земельный участок, принимая во внимание пункт 8.2 договора аренды от 11 марта 2024 г., в соответствии с которым стороны предусмотрели условие, не позволяющее передачу (переуступку) права аренды земельного участка третьему лицу, а также что договор аренды земельного участка и договор уступки права по договору аренды заключены после введения пункта 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, установив, что Петрова О.Д. не относится к перечисленным в пункте 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации лицам, которым земельный участок мог быть предоставлен в аренду без проведения торгов, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о признании недействительным (ничтожным) заключенного между Петровой О.Д. и Ключко П.Е. договора уступки права по договору аренды земельного участка.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное

имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено данным кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

Пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 названной статьи, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

Как указано в пункте 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», при рассмотрении споров, вытекающих из договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, заключенного после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, следует исходить из того, что соответствующие права и обязанности по этому договору могут быть переданы арендатором третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Однако арендодатель и арендатор не вправе предусматривать в договоре аренды условия, по которым арендатор может передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу только после получения на это согласия от арендодателя.

Аналогичные выводы содержатся в пункте 22 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 февраля 2022 г.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 4 июня 2026 г. № 37-П «По делу о проверке конституционности пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой муниципального образования «Кемеровский городской округ» пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, предполагающий распространение предусмотренного им общего порядка передачи прав и обязанностей по

договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без согласия арендодателя на случаи, когда такой договор заключается без проведения торгов с гражданином, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельного участка в соответствии с федеральным законом и (или) законами субъектов Российской Федерации, притом что договор аренды был заключен в соответствии с предусмотренным законодательством порядком, признан не противоречащим Конституции Российской Федерации.

Таким образом, арендатор по договору аренды земельного участка, заключенному на срок более пяти лет, в силу законодательного регулирования имеет более широкий объем прав, ограничение которых не допускается договором.

Установленный пунктом 8.2 договора аренды земельного участка от 11 марта 2024 г. запрет ограничивает арендатора передавать свои права и обязанности и противоречит фундаментальным положениям гражданского и земельного законодательства.

Одновременно Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым отметить, что, действительно, согласно пункту 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, которым руководствовались суды апелляционной и кассационной инстанций, если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 1 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

В частности, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может быть заключен без проведения торгов в случае его предоставления гражданам для индивидуального жилищного строительства (подпункт 15 пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации).

Его заключению должны предшествовать подача заявления о предоставлении земельного участка, опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей, обеспечение иным гражданам возможности подавать заявления о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды этого участка в течение тридцати дней со дня опубликования извещения (подпункт 1 пункта 1, пункт 4 статьи 39¹⁸ Земельного кодекса Российской Федерации).

В отсутствие заявлений иных граждан о намерении участвовать в аукционе договор аренды земельного участка заключается без проведения торгов (пункт 5 статьи 39¹⁸ Земельного кодекса Российской Федерации).

В случае поступления конкурирующих заявлений уполномоченный орган должен принять решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения торгов и о проведении соответствующего аукциона (пункт 7 статьи 39¹⁸ Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, в силу приведенных норм права, вопреки доводам Администрации, а также выводам, изложенным в судебных постановлениях судов апелляционной и кассационной инстанции, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае его предоставления гражданам для индивидуального жилищного строительства может быть заключен не только путем проведения торгов, но и в ином порядке, что исключает применение к таким договорам предусмотренного пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации запрета на перенайм, в том числе и на возмездной основе, вне зависимости от того, в каком порядке по результатам проведения публичных процедур, предусмотренных статьями 39¹⁸ Земельного кодекса Российской Федерации, был заключен договор в отношении конкретного участка – по результатам торгов или без их проведения.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права не устранил.

Поскольку все имеющие значение для дела обстоятельства судом первой инстанции установлены, нормы материального права применены правильно, каких-либо существенных нарушений норм процессуального права не допущено, а судами апелляционной и кассационной инстанций допущена ошибка в толковании и применении норм права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 3 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции

от 22 октября 2025 г. в части отмены решения Увельского районного суда Челябинской области от 4 марта 2025 г. и принятия нового решения о признании недействительным договора уступки права аренды земельного участка подлежат отмене с оставлением в силе в указанной части решения Увельского районного суда Челябинской области от 4 марта 2025 г., разрешившего спор в соответствии с установленными обстоятельствами и подлежащими применению к спорным отношениям нормами материального права.

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 Челябинского областного суда от 3 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2025 г. в части отмены решения Увельского районного суда Челябинской области от 4 марта 2025 г. и принятия нового решения о признании недействительным договора уступки права аренды земельного участка отменить, в указанной части оставить в силе решение Увельского районного суда Челябинской области от 4 марта 2025 г.

Председательствующий

Судьи