



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 14-КГ26-3-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 июня 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,

судей Горшкова В.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования городской округ город-курорт Геленджик Краснодарского края к Бергу Олегу Викторовичу о взыскании задолженности по арендной плате и пени

по кассационной жалобе Берга Олега Викторовича на решение Ленинского районного суда г. Воронежа от 23 января 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 27 мая 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация муниципального образования городской округ город-курорт Геленджик Краснодарского края (далее – администрация г. Геленджика) обратилась в суд с иском к Бергу О.В. о взыскании задолженности по арендной плате за период с 1 июля 2023 г. по 30 июня 2024 г. включительно в размере

1 363 391,90 руб., а также пени за период с 29 апреля 2023 г. по 2 мая 2024 г. в размере 892 688,25 руб. (т. 1, л. д. 5–8).

Решением Ленинского районного суда г. Воронежа от 23 января 2025 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 27 мая 2025 г., иск удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 22 декабря 2025 г. исполнение решения Ленинского районного суда г. Воронежа от 23 января 2025 г. приостановлено до окончания производства в суде кассационной инстанции.

В кассационной жалобе Бергом О.В. ставится вопрос об отмене решения Ленинского районного суда г. Воронежа от 23 января 2025 г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 27 мая 2025 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2025 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 26 мая 2026 г. кассационная жалоба Берга О.В. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 16 октября 2017 г. по результатам аукциона между администрацией г. Геленджика (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем Бергом О.В. (арендатор) заключен договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, по условиям которого арендодатель предоставил арендатору для размещения объекта индивидуального жилищного строительства во временное владение и пользование земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 448 кв. м, расположенный по адресу: [REDACTED] (т. 1, л. д. 10–23).

Порядок, размер и сроки уплаты арендных платежей урегулированы пунктами 2.1–2.7 договора аренды земельного участка. Ежегодный размер арендной платы установлен со дня заключения договора и составляет 1 092 672 руб.

Сумма ежегодной арендной платы земельного участка за вычетом внесенного задатка (201 600 руб.) должна поступить от арендатора в течение пяти дней с момента подписания договора путем перечисления по реквизитам, указанным в пункте 2.4 договора.

Во второй и последующие годы арендная плата вносится арендатором ежеквартально (начисление суммы платежа за квартал производится из расчета числа дней в квартале) в виде авансового платежа до 10-го числа первого месяца квартала.

В силу пункта 5.3 договора в случае невнесения арендной платы в установленный договором срок арендатору начисляются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России за каждый день просрочки.

Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его государственной регистрации в установленном законом порядке, как это закреплено в пункте 7.1 договора.

18 июня 2019 г. в ЕГРН внесена запись об обременении земельного участка, установленном в пользу Берга О.В., арендой с указанной даты сроком на 20 лет (т. 1, л. д. 35–40, 67–83).

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 20 августа 2020 г. отменено решение Ленинского районного суда г. Воронежа от 21 января 2020 г. по делу

№ 2-52/2020 и принято новое решение о частичном удовлетворении исковых требований администрации г. Геленджика к Бергу О.В. о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка.

Данным судебным актом с Берга О.В. в пользу администрации г. Геленджика взыскана задолженность по арендной плате за период с 7 ноября 2017 г. по 25 января 2019 г. и с 5 марта 2019 г. по 29 июля 2019 г. в размере 2 184 675,93 руб., а также пени за период с 13 ноября 2018 г. по 29 июля 2019 г. в размере 113 818 руб.

Вступившим в законную силу решением Ленинского районного суда г. Воронежа от 9 сентября 2021 г. по делу № 2-3704/2021 удовлетворен иск администрации г. Геленджика к Бергу О.В. о взыскании задолженности по арендной плате за земельный участок за период с 30 июля 2019 г. по I квартал 2021 года включительно в размере 1 869 945,26 руб., а также пени за период с 30 июля 2019 г. по 12 марта 2021 г. в размере 324 136,03 руб.

Вступившим в законную силу решением Ленинского районного суда г. Воронежа от 25 марта 2024 г. по делу № 2-1938/2024 с Берга О.В. в пользу администрации г. Геленджика взыскана задолженность по арендной плате за период с 1 апреля 2021 г. по 30 июня 2023 г. включительно в размере 2 837 224,21 руб., пени за период с 13 марта 2021 г. по 28 апреля 2023 г. в размере 750 059,33 руб.

21 мая 2024 г. управление имущественных отношений администрации г. Геленджика направило в адрес Берга О.В. претензию от 13 мая 2024 г. с требованием о погашении образовавшейся по состоянию на 2 мая 2024 г. задолженности по арендной плате и пени в общем размере 8 379 602,48 руб., которая оставлена ответчиком без удовлетворения (т. 1, л. д. 26–31).

Согласно представленному администрацией г. Геленджика расчету задолженность Берга О.В. по арендной плате за период с 1 июля 2023 г. по 30 июня 2024 г. составляет 1 363 391,90 руб. (т. 1, л. д. 32–34).

Возражая против удовлетворения исковых требований по настоящему делу, Берг О.В. указывал на то, что администрация г. Геленджика в период взыскания арендной платы уклонялась от продажи земельного участка без проведения торгов, несмотря на нахождение на нем индивидуального жилого дома площадью 100 кв. м, право собственности на который зарегистрировано 1 июня 2018 г. Данные обстоятельства подтверждены решениями Ленинского районного суда г. Воронежа: от 26 сентября 2018 г. по делу № 2а-4184/2018;

от 26 ноября 2019 г. по делу № 2а-4798/2019; от 26 февраля 2020 г. по делу № 2а-1208/2020; от 30 марта 2021 г. по делу № 2а-947/2021; от 30 сентября 2022 г. по делу № 2а-5337/2022; от 7 октября 2024 г. по делу № 2а-3953/2024. По мнению ответчика, выполнение администрацией г. Геленджика как собственником и арендодателем земельного участка требований закона о заключении договора его купли-продажи повлекло бы освобождение арендатора от обязанности по уплате арендной платы, в связи с этим арендные платежи не подлежат взысканию с того момента, когда было нарушено его право на получение земельного участка в собственность (т. 1, л. д. 84–86, 89–133).

Отклоняя указанные выше доводы ответчика, суд первой инстанции исходил из того, что в судебных актах по административным делам решения администрации г. Геленджика признаны незаконными по приведенным в них основаниям, в то время как остальные основания, которые могли бы являться препятствием для заключения договора купли-продажи, в рамках административных дел не исследовались.

Суд первой инстанции также обратил внимание на то, что ответчик действий по реализации своих прав на земельный участок в порядке, установленном пунктами 1 и 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, не предпринимал.

Кроме того, суд первой инстанции указал на то, что согласно пункту 8.5 договора при досрочном расторжении договора аренды земельного участка в случае, предусмотренном пунктом 1 статьи 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, на арендатора возлагается обязанность по внесению денежных средств в размере, равном арендной плате за оставшийся срок аренды, что предполагает обязанность единовременного внесения Бергом О.В. арендных платежей за оставшийся срок аренды на случай продажи земельного участка, а потому не допускает освобождения арендатора от внесения арендной платы даже при необоснованном уклонении истца от заключения договора купли-продажи.

Установив, что ответчик не вносит арендные платежи по договору аренды земельного участка, препятствий в пользовании которым администрация г. Геленджика ему не чинит, суд первой инстанции, руководствуясь частью 2 статьи 13, частью 2 статьи 61, частью 2 статьи 209 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 1 статьи 421, статьей 606, пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации,

подпунктом 7 пункта 1 статьи 1, пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащимися в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», правовой позицией, изложенной в пункте 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 12 июля 2017 г., удовлетворил требования администрации г. Геленджика о взыскании с Берга О.В. задолженности по арендной плате и пени, не усмотрев оснований для снижения их размеров.

Проверяя дело в апелляционном порядке, судебная коллегия по гражданским делам Воронежского областного суда с учетом положений подпункта 6 пункта 2 статьи 39<sup>3</sup>, подпунктов 1 и 14 статьи 39<sup>16</sup>, пункта 1 статьи 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 53 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 7 апреля 2021 г., указала, что возведение на земельном участке объекта незавершенного капитального строительства либо завершенного строительством объекта, но не соответствующего по своему функциональному назначению виду разрешенного использования земельного участка, в том числе при государственной регистрации права собственности на него, не влечет возникновения у лица права на приобретение земельного участка в собственность в порядке, предусмотренном пунктом 1 статьи 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод о ничтожности пункта 8.5 договора суд апелляционной инстанции отклонил с указанием на то, что администрация г. Геленджика вправе устанавливать не противоречащее закону условие, предусматривающее получение прибыли посредством компенсационной выплаты.

Первый кассационный общей юрисдикции согласился с принятыми по делу решением и апелляционным определением.

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.

Земельный кодекс Российской Федерации и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на принципе

платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (подпункт 7 пункта 1 статьи 1).

На основании статьи 65 названного кодекса использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная данным кодексом (пункт 1).

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (пункт 2).

В силу пункта 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы определяется договором аренды, тогда как порядок начисления и уплаты земельного налога регламентированы главой 31 раздела X части второй Налогового кодекса Российской Федерации.

Статьей 39<sup>20</sup> этого же кодекса предусмотрено исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду гражданами, юридическими лицами, являющимися собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках, если иное не установлено этой статьей кодекса или другим федеральным законом (пункт 1).

Согласно пункту 5 статьи 39<sup>17</sup> указанного кодекса в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39<sup>16</sup> данного кодекса и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий:

1) осуществляет подготовку проектов договора купли-продажи, договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком в трех экземплярах и их подписание, а также направляет проекты указанных договоров для подписания заявителю, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ;

2) принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, и направляет принятое решение заявителю;

3) принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьями 39<sup>16</sup> данного кодекса, и направляет принятое решение заявителю. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

Как следует из пункта 30 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 ноября 2019 г., лицо, имеющее право на выкуп арендуемого им имущества в силу закона, вправе требовать взыскания ранее уплаченной им арендной платы за период оспаривания незаконного отказа в его выкупе.

В противном случае нарушение арендодателем права арендатора на приобретение имущества в собственность являлось бы для арендодателя более выгодным, чем его реализация.

Вместе с тем право на предоставление земельного участка в собственность не означает, что в случае его реализации пользование земельным участком являлось бы бесплатным.

Как следует из норм главы 31 части второй Налогового кодекса Российской Федерации, земельный налог относится к местным налогам, плательщиками которого в силу пункта 1 статьи 388 этого кодекса признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 данного кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено этим пунктом.

Поскольку получатель арендной платы и земельного налога в данном случае совпадают, то при нарушении органом местного самоуправления права гражданина на получение арендуемого участка в собственность арендная плата не подлежит взысканию в части, превышающей размер земельного налога, подлежавшего уплате, если бы это право не было нарушено.

Такой правовой подход закреплен в пункте 1 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2025), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 декабря 2025 г.

Приведенные выше положения закона и их толкование Президиумом Верховного Суда Российской Федерации не были приняты во внимание судом первой инстанции, поскольку арендная плата была взыскана в полном объеме

без учета нарушения истцом права ответчика на получение земельного участка в собственность.

В связи с неправомерными действиями администрации г. Геленджика, препятствующими арендатору в осуществлении исключительного права на приобретение земельного участка в собственность без торгов, подтвержденными вступившими в законную силу судебными актами по административным делам, принцип платности использования земли в целях недопущения извлечения выгоды из такого поведения и ущемления прав Берга О.В. должен был быть реализован путем ограничения предельной величины арендной платы размером земельного налога, подлежавшего уплате в соответствующий период.

С учетом вышеизложенного нельзя согласиться и с доводом районного суда о наличии в силу пункта 8.5 договора аренды земельного участка у ответчика обязательства по внесению арендных платежей в полном объеме за оставшийся срок аренды в случае продажи ему арендуемого земельного участка.

Суды апелляционной и кассационной инстанций ошибки суда первой инстанции не исправили.

Кроме того, делая выводы об отсутствии у Берга О.В. права на приобретение земельного участка в собственность без проведения торгов по причине того, что ответчиком на земельном участке возведен объект, не соответствующий установленным законом критериям, суд апелляционной инстанции, в нарушение требований части 4 статьи 67, части 2 статьи 195, части 1 статьи 196 и части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в принятом им судебном постановлении не привел подтверждающие их доказательства.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм права являются существенным, они повлияли на результат рассмотрения дела и не могут быть устранены без отмены 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 Ленинского районного суда г. Воронежа от 23 января 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам

Воронежского областного суда от 27 мая 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 22 октября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи