



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 14-КГ26-7-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 июля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Петрушкина В.А.,
Марьина А.Н. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску
муниципального казенного учреждения муниципального образования
городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Дирекция
имущественного комплекса» к Бергу Дмитрию Олеговичу о взыскании
задолженности по арендной плате

по кассационной жалобе Берга Дмитрия Олеговича на решение
Ленинского районного суда г. Воронежа от 26 февраля 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 19 ноября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

МКУ муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Дирекция имущественного комплекса» обратилось в суд с иском к Бергу Д.О. о взыскании задолженности по арендной плате в размере 639 150,68 руб., пени в размере 82 983,21 руб.

Иск обоснован тем, что 10 марта 2020 г. между сторонами был заключён договор аренды земельного участка, который заочным решением Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 ноября 2022 г. расторгнут, с ответчика взыскана задолженность за период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. Однако за период с 1 января 2022 г. по 14 февраля 2023 г. (дата вступления указанного решения в законную силу) ответчик обязательства по внесению арендной платы не исполнял. Направленная в адрес ответчика претензия оставлена без удовлетворения, что послужило основанием для обращения в суд.

Решением Ленинского районного суда г. Воронежа от 26 февраля 2025 г. исковые требования удовлетворены: с Берга Д.О. в пользу МКУ муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Дирекция имущественного комплекса» за период с 1 января 2022 г. по 14 февраля 2023 г. взысканы задолженность по арендной плате в размере 639 150,68 руб., пени – 82 983,21 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 27 мая 2025 г. решение суда первой инстанции отменено в части периода начисления и размера пени, по делу в данной части принято новое решение о взыскании с Берга Д.О. в пользу МКУ муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Дирекция имущественного комплекса» пени за период

с 1 января 2022 г. по 31 марта 2022 г. и со 2 октября 2022 г. по 14 февраля 2023 г. в размере 72 224,03 руб. В части размера общей суммы взыскания и размера государственной пошлины решение суда первой инстанции изменено, в остальной части – оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2025 г. решение суда первой инстанции в неотменённой и неизменённой апелляционным определением части и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 27 мая 2025 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос об отмене названных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 8 июня 2026 г. кассационная жалоба заявителя с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела и обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, а также возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации 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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 10 марта 2020 г. на основании протокола о результатах аукциона от 30 января 2020 г. № 4 между муниципальным образованием городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края и Бергом Д.О. был заключён договор аренды земельного участка № [REDACTED], предметом которого являлся земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 505 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED] район, в районе жилищно-садоводческого товарищества «[REDACTED] [REDACTED]», земельный участок № [REDACTED], категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешённого использования – «отдельно стоящий жилой дом на одну семью».

Срок действия договора – до 30 января 2040 г. (пункт 2.2).

Согласно пункту 3.2 договора годовой размер арендной платы, определённой по результатам аукциона, составляет 569 000 руб. Сумма внесённого задатка (247 000 руб.) засчитывается в счёт годовой арендной платы (пункт 3.3).

Пунктом 6.2 договора предусмотрено, что за нарушение срока внесения арендной платы арендатору начисляются пени из расчета 0,05% от размера невнесённой арендной платы за каждый календарный день просрочки.

Судом также установлено, что заочным решением Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 ноября 2022 г., вступившим в законную силу 14 февраля 2023 г., договор аренды от 10 марта 2020 г. № [REDACTED] расторгнут, с Берга Д.О. взыскана задолженность по арендной плате за период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. в размере 569 000 руб., пени – 143 981,99 руб.

5 августа 2024 г. истцом в адрес ответчика направлена претензия о взыскании задолженности по арендным платежам за период с 1 января 2022 г. по 14 февраля 2023 г. (дата вступления в законную силу решения суда о расторжении договора аренды) в размере 639 150,68 руб. по основному обязательству и пени. Данная претензия оставлена без удовлетворения.

Разрешая спор по существу и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, дав оценку доказательствам в соответствии со статьёй 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и руководствуясь статьями 309, 606 и 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что ответчиком в заявленный период обязательства по внесению арендной платы надлежащим образом не исполнялись, доказательств оплаты задолженности за спорный период не представлено.

Суд апелляционной инстанции, согласившись с выводами суда первой инстанции о наличии оснований для взыскания задолженности по арендной плате, отменил решение в части периода начисления и размера пени, указав, что судом не был применён мораторий, введённый на основании постановления Правительства Российской Федерации от 28 марта 2022 г. № 497 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами».

С учётом изложенного суд апелляционной инстанции снизил размер подлежащих взысканию пени, одновременно изменив решение в части взыскания судебных расходов.

При этом суд апелляционной инстанции отклонил доводы ответчика о наличии вступивших в законную силу судебных постановлений по административным спорам, которыми отказы администрации в предоставлении Бергу Д.О. спорного земельного участка в собственность признаны незаконными, отметив, что в данном случае оснований для освобождения арендатора от уплаты арендной платы не имеется, поскольку ответчик с требованиями о понуждении заключить договор купли-продажи в порядке гражданского судопроизводства не обращался, а разрешение вопроса о гражданских правах и обязанностях участников спорных правоотношений в рамках административного судопроизводства невозможно.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда

Российской Федерации находит, что судами допущены существенные нарушения норм права.

Согласно пункту 1 статьи 39³ Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

Пунктом 2 указанной статьи предусмотрено, что без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьёй 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации (подпункт 6).

Статьёй 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации 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 статьёй кодекса или другим федеральным законом (пункт 1).

Положения указанной нормы права направлены на обеспечение реализации закреплённого в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 названного кодекса принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, на защиту прав и законных интересов собственников зданий и сооружений.

Статьёй 39¹⁷ Земельного кодекса Российской Федерации регламентирован порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Так, согласно пункту 5 статьи 39¹⁷ указанного кодекса в срок не более чем двадцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных

статьёй 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации, 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 статьёй 39¹⁶ Земельного кодекса Российской Федерации, и направляет принятое решение заявителю. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

Согласно пункту 30 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 ноября 2019 г., лицо, имеющее право на выкуп арендуемого им имущества, вправе требовать взыскания ранее уплаченной им арендной платы за период оспаривания незаконного отказа в его выкупе. Незаконный отказ органа местного самоуправления является основанием для возврата арендной платы за период с момента нарушения этого права.

Если же в таком случае арендная плата еще не была внесена, то она не подлежит взысканию с того момента, когда право арендатора на получение земельного участка в собственность было нарушено незаконным отказом органа местного самоуправления.

В противном случае нарушение органом местного самоуправления права арендатора на приобретение земельного участка в собственность являлось бы для органа местного самоуправления более выгодным, чем его реализация.

Из материалов дела следует, что решением Ленинского районного суда г. Воронежа от 18 мая 2021 г. (№ 2а-1153/2021), вступившим в законную силу 24 августа 2021 г., признаны незаконными действия администрации Лазаревского района г. Сочи Краснодарского края, выразившиеся в необоснованном возвращении документов по заявлению Берга Д.О. о предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Указанным судебным актом установлено, что Берг Д.О. обратился с заявлением о предоставлении в собственность спорного земельного участка 21 сентября 2020 г., однако 14 октября 2020 г. его документы были незаконно возвращены.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 26 марта 2024 г. (33а-1681/2024) решение Ленинского районного суда г. Воронежа от 30 ноября 2023 г. отменено, по делу принято новое решение о признании незаконным решения администрации Лазаревского района г. Сочи Краснодарского края от 4 августа 2022 г., которым Бергу Д.О. отказано в предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Из данного судебного акта следует, что Берг Д.О. обратился с заявлением о предоставлении в собственность спорного земельного участка 21 июля 2022 г., однако 4 августа 2022 г. ему было незаконно отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Воронежского областного суда от 9 июля 2024 г. (№ 33а-3750/2024) решение Ленинского районного суда г. Воронежа от 27 февраля 2024 г. частично отменено, в указанной части принято новое решение, которым признано незаконным решение администрации

Лазаревского района г. Сочи Краснодарского края от 6 июня 2022 г. об отказе Бергу Д.О. в предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Этим судебным актом установлено, что Берг Д.О. обратился с заявлением о предоставлении в собственность спорного земельного участка 26 мая 2022 г., однако 6 июня 2022 г. ему было незаконно отказано.

Таким образом, вступившими в законную силу судебными постановлениями решения администрации Лазаревского района г. Сочи Краснодарского края об отказе Бергу Д.О. в предоставлении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в собственность без проведения торгов признаны незаконными.

Обращаясь в суд с иском, истец просил взыскать с ответчика задолженность по аренде за период с 1 января 2022 г. по 14 февраля 2023 г. (дата расторжения договора) в размере 722 133,89 руб.

В пункте 1 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2025), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 декабря 2025 г., разъяснено, что в случае незаконного отказа органа местного самоуправления передать земельный участок в собственность гражданина арендная плата с гражданина за этот участок не может быть взыскана в размере большем, чем подлежавший уплате земельный налог.

Берг Д.О. обращал внимание судов на то, что признание отказов уполномоченного органа в реализации его права на выкуп спорного земельного участка незаконными с учётом приведенных норм права и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации исключает возможность начисления арендной платы в заявленный истцом период в полном объёме, при этом юридически значимым обстоятельством является определение момента, с которого обязательство по внесению арендной платы подлежало прекращению.

Судебными инстанциями данные обстоятельства не устанавливались.

Вместе с тем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым обратить внимание на следующее.

13 июля 2026 г. в Верховный Суд Российской Федерации поступили возражения муниципального казенного учреждения муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края «Дирекция имущественного комплекса» на кассационную жалобу Берга Д.О., из которых усматривается, что вступившим в законную силу решением Лазаревского района г. Сочи Краснодарского края от 15 марта 2023 г. по гражданскому делу № 2-58/2023 удовлетворены исковые требования прокурора Лазаревского района г. Сочи к Бергу Д.О. о признании отсутствующим права собственности на объект недвижимости: признано отсутствующим зарегистрированное право собственности Берга Д.О. на жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], этажность 1, общей площадью 35 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], в районе жилищно-садоводческого товарищества «[REDACTED]», земельный участок [REDACTED]; в Едином государственном реестре недвижимости аннулирована запись о государственной регистрации права собственности за Бергом Д.О. на данный жилой дом.

Обстоятельства, установленные при рассмотрении гражданского дела № 2-58/2023, являются юридически значимыми для разрешения настоящего спора в соответствии с требованиями закона.

В связи с этим Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить вынесенные судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Ленинского районного суда г. Воронежа от 26 февраля 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 19 ноября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи