



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 16-КГ26-17-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 августа 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Петрушкина В.А.,
Астахова С.В. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области к Кривобоковой Ирине Викторовне о взыскании долга по арендной плате, пеней, по встречному иску Кривобоковой Ирины Викторовны к комитету по управлению государственным имуществом Волгоградской области о признании пункта договора недействительным, признании договора аренды заключённым 9 июня 2022 г.

по кассационной жалобе Кривобоковой Ирины Викторовны на решение Центрального районного суда г. Волгограда от 22 января 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам

Волгоградского областного суда от 28 мая 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 декабря 2025 г.

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

установила:

комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее – КУГИ Волгоградской области, Комитет) обратился в суд с иском к Кривобоковой И.В. о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка от 13 июля 2020 г. за период с 1 января по 31 декабря 2023 г. в размере 347 027,90 руб., пеней за период с 16 сентября 2023 г. по 20 февраля 2024 г. – 22 354,38 руб., а также неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, от невыплаченной суммы (347 027,90 руб.) за каждый день просрочки начиная с 21 февраля 2024 г. до дня фактического исполнения обязательства.

Кривобокова И.В. обратилась в суд со встречным иском к КУГИ Волгоградской области о признании пункта 10.3 договора аренды земельного участка от 18 апреля 2024 г. недействительным, договора аренды от 13 июля 2020 г. № 432/т-оопт – расторгнутым, а договора аренды от 18 апреля 2024 г. – заключённым 9 июня 2022 г., ссылаясь на то, что ответчик дважды незаконно отказывал ей в предоставлении вышеуказанного земельного участка в аренду для эксплуатации возведённого в 2022 году на данном участке жилого дома.

Кривобокова И.В. также указала на то, что задолженность перед КУГИ Волгоградской области за спорный период отсутствует, аренда

земельного участка за 2023 год в размере, установленном договором от 18 апреля 2024 г., ею оплачена.

Решением Центрального районного суда г. Волгограда от 22 января 2025 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 28 мая 2025 г., исковые требования удовлетворены в полном объёме, в удовлетворении встречного иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 декабря 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. от 1 июля 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, 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, 13 июля 2020 г. между КУГИ Волгоградской области (арендодатель) и Кривобоковым С.С. (арендатор) заключён договор аренды земельного участка № 432/т-оопт.

В соответствии с пунктом 1.1 договора арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 000 кв.м категории земель «земли населённых пунктов» с видом разрешённого использования «индивидуальная жилая застройка», расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], в границах, указанных в ЕГРН, для целей строительства индивидуального жилого дома.

Согласно пункту 2.1 договора срок аренды участка – 20 (двадцать) лет с даты подписания договора.

Ежегодная арендная плата за участок устанавливается в размере 305 000 руб. Размер арендной платы ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора, изменяется арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с уровнем инфляции (пункты 3.1, 3.4 договора).

Согласно извещению к договору аренды от 13 июля 2020 г. № 432/т-оопт размер арендной платы за земельный участок на 2023 год составляет 347 027,90 руб.

Пунктом 8.1 договора предусмотрено, что договор прекращает своё действие по соглашению сторон в случае достижения цели предоставления участка после уведомления арендатором арендодателя о возникновении у арендатора права на объект капитального строительства.

Договор № 432/т-оопт заключён по результатам проведения аукциона, проведённого 30 июня 2020 г.

12 апреля 2022 г. Кривобоков С.С. зарегистрировал право собственности на возведённый им жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED].

Согласно выписке из ЕГРН 22 апреля 2022 г. за Кривобоковой И.В. на основании договора купли-продажи от 20 апреля 2022 г. зарегистрировано право собственности на индивидуальный жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 31,6 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED].

2 июня 2022 г. Кривобокова И.В. обратилась в ГКУ ВО «МФЦ» за услугой «Предоставление земельных участков в собственность и в аренду гражданам и юридическим лицам без проведения торгов», при этом ею было подано заявление о предоставлении земельного участка в аренду для эксплуатации жилого дома без проведения торгов, приложением к которому являлась выписка из ЕГРН на индивидуальное жилое строение с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащее ей на праве собственности.

9 июня 2022 г. КУГИ Волгоградской области направил Кривобоковой И.В. ответ об отказе в предоставлении государственной услуги.

Решением Центрального районного суда г. Волгограда от 21 ноября 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 17 марта 2023 г., по делу № 2а-5293/2022 удовлетворены иски Кривобоковой И.В. об оспаривании указанного выше отказа КУГИ Волгоградской области, который признан незаконным. Суд в решении по делу № 2а-5293/2022 указал, что отказ ответчика по мотиву возведения объекта, не обладающего признаками, характерными для индивидуального

жилого дома, и непригодного для проживания, какими-либо доказательствами не подтверждается, из представленных актов от 8 июня и 19 августа 2022 г. это не следует. Напротив, представленными административным истцом доказательствами (технический паспорт, техническое заключение) подтверждена возможность использования жилого дома по назначению. Названным решением суда на ответчика возложена обязанность повторно рассмотреть заявление Кривобоковой И.В. от 2 июня 2022 г. с учётом выявленных недостатков.

Определением Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 1 августа 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 17 марта 2023 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 4 октября 2023 г. решение Центрального районного суда г. Волгограда от 21 ноября 2022 г. оставлено без изменения, при этом установлено, что объект с кадастровым номером [REDACTED] площадью 31,6 кв.м, принадлежащий Кривобоковой И.В., и объект площадью 31,1 кв.м, принадлежащий Кривобокову С.С., право собственности которого признано отсутствующим по решению Краснослободского районного суда Волгоградской области от 7 июля 2021 г., являются разными объектами.

30 марта 2023 г. КУГИ Волгоградской области повторно рассмотрел заявление Кривобоковой И.В. от 2 июня 2022 г. и отказал в предоставлении в аренду без проведения торгов участка для эксплуатации жилого дома.

Решением Центрального районного суда г. Волгограда от 12 декабря 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной

коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 21 марта 2024 г., по делу № 2а-4345/2023 удовлетворены исковые требования Кривобоковой И.В. об оспаривании отказа КУГИ Волгоградской области от 30 марта 2023 г., на ответчика вновь возложена обязанность рассмотреть заявление Кривобоковой И.В. от 2 июня 2022 г.

18 апреля 2024 г. КУГИ Волгоградской области заключил с Кривобоковой И.В. договор № 892-оопт об эксплуатации жилого дома, согласно пункту 10.3 которого договор аренды земельного участка от 13 июля 2020 г. № 432/т-оопт расторгнут с даты подписания договора № 892-оопт.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из наличия задолженности по арендной плате, расчёт которой признан судом правильным.

Установив, что при заключении договора аренды земельного участка от 18 апреля 2024 г. № 892-оопт между сторонами отсутствовал спор по каким-либо условиям договора, в том числе существенным, суд отказал в удовлетворении встречных исковых требований о признании пункта 10.3 этого договора недействительным и о признании его заключённым 9 июня 2022 г.

С такими выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

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 выше 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 выше 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 этого 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 ещё 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.

Кривобокова И.В. обращала внимание судов на то, что КУГИ Волгоградской области, получив её заявление от 2 июня 2022 г., должен был подготовить проект договора аренды земельного участка для эксплуатации индивидуального жилого дома, расторгнув договор аренды земельного участка от 13 июля 2020 г. № 432/т-оопт, но не совершил требуемые действия, отказал в предоставлении государственной услуги, что повлекло необходимость урегулирования спора в судебном порядке и, как следствие, предъявление Комитетом иска по настоящему делу о взыскании арендной платы в размере, установленном договором № 432/т-оопт, за весь период рассмотрения в суде дел об оспаривании незаконных отказов и до заключения соответствующего договора аренды.

Кривобокова И.В. указывает, что судами не учтено, что в спорный период она принимала меры для восстановления нарушенного права, при этом в случае своевременного принятия решения о предоставлении в аренду занимаемого земельного участка для эксплуатации жилого дома и направления проекта соответствующего договора аренды прежний договор аренды земельного участка от 13 июля 2020 г. был бы прекращён, а стороны заключили бы новый договор аренды на иных условиях, в том числе применительно к размеру арендных платежей.

Начисление арендной платы в размере 347 027,90 руб. в год по договору от 13 июля 2020 г. с момента нарушения Комитетом её права на аренду земельного участка для эксплуатации жилого дома, по которой размер арендной платы составляет 12 425,60 руб. в год, является неправомерным, поскольку соответствующие отказы Комитета признаны

судами незаконными, при этом имеет значение сам факт таких незаконных отказов, а не дата вынесения решений суда и их вступления в законную силу.

Иной подход позволял бы органу государственной власти субъекта совершать действия в виде неправомерного отказа в предоставлении в аренду земельного участка при отсутствии на то законных оснований, оспаривание которых заинтересованным лицом увеличивало бы срок аренды на иных, более затратных условиях и вынуждало бы его нести большие расходы по пользованию имуществом, несмотря на признание впоследствии этих отказов незаконными.

Кривобокова И.В. подчёркивала, что, поскольку арендная плата в установленном договором № 432/т-оопт размере (347 027,90 руб.) ещё не была внесена, она не подлежит взысканию с того момента, когда право арендатора на расторжение данного договора аренды и получение земельного участка в аренду на иных условиях было нарушено незаконным отказом органа государственной власти субъекта.

В подпункте 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

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.

Кривобокова И.В. ссылается на пункт 3.1 договора аренды от 18 апреля 2024 г. № 892-оопт, которым предусмотрено определение размера арендной платы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области, органов местного самоуправления. Согласно расчёту арендодателя размер арендной платы в год по данному договору составляет 12 425,60 руб.

При этом в материалах дела имеется квитанция об оплате аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] за 2023 год в размере 15 000 руб. (т. 1, л. д. 40).

Судебными инстанциями приведённые положения закона и разъяснения Верховного Суда Российской Федерации не учтены, указанные обстоятельства какой-либо оценки в нарушение положений статей 198, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не получили.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами по настоящему делу нарушения норм права являются существенными, непреодолимыми и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

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

определила:

решение Центрального районного суда г. Волгограда от 22 января 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 28 мая 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 4 декабря 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи