



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ26-56-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 Петрушкина В.А.,
судей Назаренко Т.Н. и Горшкова В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации городского округа Красногорск Московской области к Рыжкову Сергею Викторовичу о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка, пеней, расторжении договора аренды земельного участка

по кассационной жалобе Рыжкова Сергея Викторовича на решение Красногорского городского суда Московской области от 28 июня 2024 г. с учетом определения этого же суда от 17 октября 2024 г. об исправлении описки, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 23 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя Рыжкова С.В. – Кистанова С.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителей администрации городского округа Красногорск Московской области Масоликова А.В., Ерошкина В.К.Д., возражавших против удовлетворения жалобы,

установила:

администрация городского округа Красногорск Московской области (далее также – администрация) обратилась в суд с иском с учетом уточнений в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации о расторжении договора аренды от 20 сентября 2021 г. № 12-а и взыскании с Рыжкова С.В. задолженности по внесению арендных платежей за период с 20 сентября 2021 г. по 1 августа 2022 г. в размере 72 472 232 руб. 64 коп., пеней в размере 3 413 132 руб. 23 коп.

Определением Красногорского городского суда Московской области от 28 июня 2024 г. исковые требования администрации о расторжении договора аренды от 20 сентября 2021 г. № 12-а оставлены без рассмотрения.

Решением Красногорского городского суда Московской области от 28 июня 2024 г. с учетом определения этого же суда от 17 октября 2024 г. об исправлении описки, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 23 июня 2025 г., исковые требования удовлетворены частично.

С Рыжкова С.В. в пользу администрации взыскана задолженность по арендной плате за период с 20 сентября 2021 г. по 1 августа 2022 г. в размере 72 472 232 руб. 64 коп., пени за период с 11 октября 2021 г. по 1 августа 2022 г. в размере 3 413 132 руб. 23 коп.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Рыжков С.В. просит отменить принятые по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 25 марта 2026 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на обжалуемые судебные постановления, а определением от 8 июня 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении данного дела.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 20 сентября 2021 г. по результатам проведения торгов между администрацией городского округа Красногорск Московской области и Рыжковым С.В. был заключен договор аренды № 12-а в отношении земельного участка площадью 8 990 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – ведение садоводства.

Срок действия договора аренды – 20 лет (пункт 2.1 названного договора).

Условиями договора аренды определена годовая арендная плата в размере 84 601 280 руб. (ежемесячная плата – 7 050 106 руб. 66 коп.), которая начисляется с момента передачи земельного участка и вносится ежемесячно в срок не позднее десятого числа текущего месяца (пункты 3.3, 3.4 указанного договора, приложение № 2 к договору).

Пунктом 5.3 договора аренды предусмотрено, что за нарушение сроков внесения арендной платы арендатор уплачивает арендодателю пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

С момента заключения договора аренды, а именно с 20 сентября 2021 г., Рыжков С.В. как арендатор земельного участка не вносил арендную плату, в связи с чем у него образовалась задолженность за период с 20 сентября 2021 г. по 1 августа 2022 г. в размере 72 472 232 руб. 64 коп.

Администрация городского округа Красногорск Московской области 20 января 2020 г. направила в адрес Рыжкова С.В. претензию с требованием о погашении образовавшейся задолженности по арендным платежам.

В связи с тем, что требование о погашении задолженности ответчиком не исполнено, ему начислена сумма пеней в размере 3 413 132 руб. 23 коп.

Также судами установлено, что решением Красногорского городского суда Московской области от 21 марта 2023 г. по гражданскому делу № [REDACTED], оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 7 октября 2024 г. и определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 марта 2025 г., Рыжкову С.В. отказано в удовлетворении исковых требований к администрации городского округа Красногорск Московской области о

признании права на приобретение в собственность земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] без проведения торгов, об обязанности принять решение о предоставлении в собственность за плату земельного участка и направить проект договора купли-продажи.

Разрешая заявленные требования и удовлетворяя иск администрации в части взыскания с Рыжкова С.В. образовавшейся задолженности, суд первой инстанции, применив положения статей 309, 606 и 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из установленного факта ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по внесению арендных платежей в сроки, установленные соглашением сторон.

Вместе с тем, принимая во внимание несоблюдение администрацией обязательного досудебного порядка урегулирования спора, предусмотренного законом, в части требования о расторжении договора аренды, суд первой инстанции, руководствуясь абзацем вторым статьи 222 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, оставил исковые требования администрации в указанной части без рассмотрения.

С данными выводами согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя.

При разрешении спора о взыскании арендной платы по договору аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, заключенного по результатам торгов, необходимо учитывать следующее.

В силу пункта 1 статьи 39⁶ и пункта 20 статьи 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, при этом размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется по результатам аукциона на право заключения такого договора.

Согласно пункту 14 статьи 39¹¹ Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган вправе установить начальную цену предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В ходе проведения аукциона его участники подают предложения о цене предмета аукциона, увеличивающее текущее максимальное предложение на

величину «шага аукциона» (пункт 14¹ статьи 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 17 статьи 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Цена аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], состоявшегося 19 августа 2021 г., представляла собой твердую сумму в размере годовой арендной платы.

Таким образом, в рамках проведенного 19 августа 2021 г. аукциона победитель (Рыжков С.В.) был определен по наибольшему предложенному размеру арендной платы, которая подлежала внесению с учетом предварительно уплаченного задатка.

В силу пунктов 2 и 3 статьи 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за использование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также условия и сроки ее внесения подлежат публичному регулированию.

Согласно пункту 1 статьи 424, пункту 4 статьи 447 и статье 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также разъяснениям, содержащимся в пункте 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73), размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества является регулируемым, если размер арендной платы определяется по результатам проведения торгов.

Пунктом 2.1 постановления администрации городского округа Красногорск Московской области от 12 мая 2021 г. № 1142/5 была определена начальная цена предмета аукциона на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в виде ежегодной арендной платы в размере 1 172 903 руб.

Размер задатка был определен в сумме 1 172 903 руб., а шаг аукциона – в сумме 35 187 руб. (пункты 2.2, 2.3 названного постановления).

В соответствии с протоколом о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 19 августа 2021 г. № [REDACTED] его победителем был признан участник с карточкой № 27 (Рыжков С.В.), предложивший наибольшую цену предмета аукциона – 84 601 280 руб., с которым впоследствии и был заключен договор аренды земельного участка от 20 сентября 2021 г. № 12-а.

По условиям указанного договора (пункты 3.3, 3.4) арендная плата в размере, установленном в приложении № 2 к договору аренды, вносится арендатором в следующем порядке: юридическим лицом – ежеквартально, гражданином – ежемесячно.

Согласно расчету арендной платы за использование земельного участка, содержащемуся в приложении № 2 к договору аренды, годовая арендная плата за использование земельного участка составила 84 601 280 руб., арендная плата за месяц – 7 050 106 руб. 66 коп., за период с 20 по 30 сентября 2021 г. – 2 585 039 руб. 05 коп.

Из имеющихся в деле сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 7 октября 2021 г. и от 10 марта 2022 г. следует, что в пределах границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] расположен объект недвижимости – садовый дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 53 кв. м, собственником которого с 7 октября 2021 г. является Рыжков С.В.

В этой связи реализация собственником объекта недвижимости исключительного права на приобретение земельного участка в порядке статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации в период срока аренды, обеспеченной платой за первый год действия договора аренды, заключенного на торгах в форме аукциона, не может служить основанием для возврата внесенного арендатором платежа (за год пользования).

Таким образом, использование арендатором земельного участка меньше срока, установленного договором, заключенным на торгах, не является безусловным основанием для возврата денежных средств, внесенных по обязательству за первый год, до момента прекращения арендных отношений.

Статьей 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 статьей кодекса или другим федеральным законом (пункт 1).

Положения указанной нормы права направлены на обеспечение реализации закрепленного 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.

Статьей 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 поименованного 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 статьями 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 статьями 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), утвержденного 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 усматривается, что решением Красногорского городского суда Московской области от 23 июня 2022 г. по делу № [REDACTED], вступившим в законную силу, решение администрации городского округа Красногорск Московской области от 19 ноября 2021 г. № [REDACTED] об отказе Рыжкову С.В. в предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] признано незаконным.

При этом судом при рассмотрении дела установлено, что на момент обращения Рыжкова С.В. с заявлением о предоставлении государственной услуги (7 октября 2021 г.) его право собственности на расположенный на этом земельном участке садовый дом было зарегистрировано в ЕГРН, а наличие в пределах земельного участка данного объекта свидетельствовало о

возможности реализации его собственником права на приобретение земельного участка в собственность без проведения торгов. Кроме того, не были подтверждены доводы администрации о несоразмерности площади данного земельного участка и об отсутствии доказательств его освоения.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 28 июня 2022 г. по административному делу № [REDACTED], вступившим в законную силу, последующее решение администрации городского округа Красногорск Московской области от 8 апреля 2022 г. № 1 [REDACTED] об отказе Рыжкову С.В. в предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] также признано незаконным.

В рамках рассмотрения другого спора по административному делу № [REDACTED] Одинцовским городским судом Московской области 26 ноября 2025 г. было вынесено решение, которым признано незаконным решение администрации городского округа Красногорск Московской области от 27 ноября 2023 г. об отказе Рыжкову С.В. в предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Помимо этого, апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 1 октября 2025 г. по административному делу № [REDACTED] признано незаконным очередное решение администрации городского округа Красногорск Московской области от 20 августа 2024 г. об отказе Рыжкову С.В. в предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 25 марта 2026 г. по административному делу № [REDACTED] признано незаконным последнее решение администрации городского округа Красногорск Московской области от 28 ноября 2024 г. об отказе Рыжкову С.В. в предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

В абзаце первом пункта 6 постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 разъяснено, что обязательства сторон по договору аренды зданий, сооружений и помещений прекращаются с момента, определенного с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 5 данного постановления, но в любом случае не позднее регистрации перехода права собственности на предмет аренды к покупателю (арендатору) вне зависимости от того, осуществлена государственная регистрация такого договора аренды (договор аренды на срок год и более) или нет (договор аренды на срок менее года и на неопределенный срок).

В пункте 1 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2025), утвержденного 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.

Таким образом, судебные инстанции при разрешении данного спора не учли наличие в деле вступивших в законную силу судебных постановлений по административным делам, которыми решения уполномоченного органа об отказе в предоставлении Рыжкову С.В. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в собственность без проведения торгов признаны незаконными в связи с наличием правовых оснований для предоставления ему указанного земельного участка в собственность (статья 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации).

В этой связи для правильного определения периода взыскания задолженности по арендной плате судам необходимо было установить момент подачи Рыжковым С.В. заявления о предоставлении ему земельного участка, находящегося в публичной собственности, с приложением необходимых документов (пункт 2 статьи 39¹⁷ Земельного кодекса Российской Федерации), а также учесть предусмотренные законом сроки подготовки и направления уполномоченным органом договора купли-продажи приобретаемого земельного участка (пункт 5 статьи 39¹⁷ названного кодекса).

При рассмотрении указанного спора судам следовало учитывать, что собственник строения предпринимал все меры для восстановления нарушенного права на выкуп земельного участка, переданного в аренду для садоводства, в связи с чем по общему правилу не допускается взыскание с него арендной платы за период оспаривания незаконного отказа в его выкупе.

Иной правовой подход позволял бы уполномоченному органу совершать действия в виде неправомерного отказа в выкупе земельного участка при отсутствии на то законных оснований, оспаривание которых заинтересованными лицами увеличивало бы срок вынужденной аренды и необходимость для них нести большие расходы за пользование имуществом.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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

определила:

решение Красногорского городского суда Московской области от 28 июня 2024 г. с учетом определения этого же суда от 17 октября 2024 г. об исправлении описки, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 23 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи