

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС25-10481

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А32-71856/2023

Резолютивная часть определения объявлена 25 марта 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 2 апреля 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Тютина Д.В. и Хатыповой Р.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В., с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн),

при участии представителей Департамента имущественных отношений Краснодарского края Алексева С.С. (доверенность от 12 января 2026 г.), общества с ограниченной ответственностью «Охотничье хозяйство «Кубань» Савченко Ю.А. (доверенность от 22 ноября 2024 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Департамента имущественных отношений Краснодарского края на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 15 ноября 2024 г., постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 апреля 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 8 июля 2025 г. по делу № А32-71856/2023,

УСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью «Охотничье хозяйство «Кубань» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании незаконным решения Департамента имущественных отношений Краснодарского края (далее – Департамент), содержащегося в сообщении от 17 ноября 2023 г., об отказе в предоставлении Обществу в аренду без торгов земельного участка площадью 1 425 587 кв.м с

кадастровым номером 23:25:0909000:2377, расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, Степной сельский округ, 40 км от ориентира по направлению на юго-восток; об обязанности Департамента в течение тридцати календарных дней с момента вступления в законную силу решения осуществить подготовку проекта договора аренды указанного земельного участка в трех экземплярах, обеспечить их подписание и направить проект указанного договора Обществу.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Кубанское бассейновое водное управление и Министерство природных ресурсов Краснодарского края (далее – Министерство).

Арбитражный суд Краснодарского края решением от 15 ноября 2024 г., оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 апреля 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 8 июля 2025 г., удовлетворил требования Общества.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Департамент, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Определением от 3 марта 2026 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Департамента вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Общество просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

В судебном заседании представитель Департамента поддержал доводы кассационной жалобы, а представитель Общества - доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Иные лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 29110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 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, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле,

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Министерство и Общество по результатам аукциона 15 июля 2015 г. заключили охотхозяйственное соглашение в отношении охотничьего угодья «Приморско-Ахтарский 5» сроком на 49 лет.

В аукционной документации на основании информации, полученной от Департамента, осуществляющего распоряжение публичными земельными участками Краснодарского края, было указано, что в границах охотничьего угодья «Приморско-Ахтарский 5» расположено два земельных участка, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, с кадастровыми номерами 23:25:0909000:34 и 23:25:0909000:1038, обремененные арендой.

Согласно пункту 1.1 соглашения охотпользователь (Общество) обязался обеспечивать проведение мероприятий по сохранению охотничьих ресурсов и среды их обитания и создание охотничьей инфраструктуры, а другая сторона – Министерство обязалось предоставить право на добычу охотничьих ресурсов в границах охотничьего угодья согласно данному соглашению.

Пунктом 2.4 соглашения предусмотрено, что земельные участки, пригодные для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, расположенные в границах охотничьего угодья, которые могли быть предоставлены в аренду, отсутствуют.

Арендная плата за пользование земельными участками, находящимися в государственной собственности Краснодарского края, не установлена (пункт 5.1 соглашения).

Дополнительным соглашением 10 марта 2022 г. № 2 стороны внесли изменения в охотхозяйственное соглашение от 15 июля 2015 г., в том числе пункт 1.1 соглашения изложили в следующей редакции «земельные участки и лесные участки в границах охотничьего угодья для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства предоставляются соответствующим уполномоченным органом охотпользователю в аренду без проведения торгов в течение срока действия охотхозяйственного соглашения согласно земельному и лесному законодательству».

Общество 7 апреля 2023 г. обратилось в Департамент с заявлением о предоставлении земельного участка площадью 1 425 587 кв.м с кадастровым номером 23:25:0909000:237, образованного из исходного участка с кадастровым номером 23:25:0909000:34, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» в аренду без торгов на основании подпункта 24 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.

Департамент письмом от 17 ноября 2023 г. отказал Обществу в предоставлении в аренду без торгов испрашиваемого земельного участка, поскольку в охотхозяйственном соглашении не указаны конкретные земельные участки, пригодные для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, расположенные в границах охотничьего угодья, которые могли быть переданы в аренду без торгов.

Департамент также указал, что испрашиваемый земельный участок с кадастровым номером 23:25:0909000:2377 имеет вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» и не может быть предоставлен для использования его в иных целях.

Общество, полагая, что отказ Департамента в предоставлении ему в аренду без торгов спорного земельного участка является незаконным, обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суд первой инстанции, сославшись на статьи 198, 200, 201 АПК РФ, подпункт 24 пункта 2 статьи 39.6, статьи 39.16, 39.17, 78 Земельного кодекса, статью 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральный закон от 24 июля 2009 г. № 209-ФЗ «Об охоте и сохранении охотничьих ресурсов и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 209-ФЗ), признал незаконным оспариваемый отказ и обязал Департамент в течение двадцати дней с момента вступления решения в законную силу подписать и направить в адрес Общества проект договора аренды земельного участка площадью 1 425 587 кв.м с кадастровым номером 23:25:0909000:2377, категории земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства».

Суд исходил из следующего.

В соответствии с подпунктом 24 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, необходимого для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение.

Согласно пункту 3 статьи 78 Земельного кодекса использование земель сельскохозяйственного назначения допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, если иное не предусмотрено данным Кодексом.

Исходя из системного толкования приведенных норм, охотпользователь вправе получить в аренду без аукциона земельный участок при условии нахождения такого земельного участка в пределах границ охотничьих угодий, установленных охотхозяйственным соглашением.

Тот факт, что в охотхозяйственном соглашении, заключенном с Обществом, отсутствует перечень земельных участков, находящихся в границах предоставленного охотпользователю охотничьего угодья, подлежащих предоставлению в аренду, не препятствует предоставлению таких

участков в аренду без проведения торгов при условии нахождения земельных участков в границах, указанных в соглашении, и наличии у них правового режима, который допускает осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, поэтому у Департамента отсутствовали основания для отказа Обществу в предоставлении испрашиваемого участка в аренду без торгов.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

Отношения, возникающие в связи с осуществлением видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, под которыми понимается деятельность по сохранению и использованию охотничьих ресурсов и среды их обитания, по созданию охотничьей инфраструктуры, оказанию услуг в данной сфере, а также по закупке, производству и продаже продукции охоты, регулируется Законом № 209-ФЗ.

Охотничьими угодьями признаются территории, в границах которых допускается осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства (пункт 15 статьи 1 Закона № 209-ФЗ).

При этом в границы охотничьих угодий включаются земли, правовой режим которых допускает осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства (часть 1 статьи 7 Закона № 209-ФЗ).

Виды охоты определены в статье 12 указанного Закона № 209-ФЗ.

Охота, то есть деятельность, связанная с поиском, выслеживанием, преследованием охотничьих ресурсов, их добычей, первичной переработкой и транспортировкой, может осуществляться в границах охотничьих угодий в соответствии с охотхозяйственным соглашением, в том числе на земельных участках, не предоставленных охотпользователю в аренду (часть 2 статьи 26 Закона № 209-ФЗ).

При этом согласно статье 25 указанного Закона и подпункту 24 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, заключившим охотхозяйственные соглашения, для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства могут быть предоставлены земельные участки и лесные участки из земель, находящихся в государственной собственности, в соответствии с земельным и лесным законодательством, если иное не установлено данным Законом.

Согласно пункту 1 части 4 статьи 27 Закона № 209-ФЗ и разделу II примерной формы охотхозяйственного соглашения, утвержденной приказом Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 31 марта 2010 г. № 93 в соответствии с частью 6 статьи 27 указанного Закона, охотхозяйственное соглашение должно содержать сведения о местоположении, границах и площади охотничьего угодья, расположенных в его границах и предоставляемых в аренду земельных участков и лесных участков.

Из приведенных норм земельного законодательства и Закона № 209-ФЗ не следует, что лицо, с которым заключено охотхозяйственное соглашение, вправе требовать предоставления в долгосрочную аренду (от 20 до 49 лет)

абсолютно любого публичного земельного участка, расположенного в пределах охотничьих угодий, являющихся объектом охотхозяйственного соглашения.

Иной подход приводил бы к нарушению положений части 2 статьи 8 Конституции Российской Федерации, закрепившей, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности, и создавал бы предпосылки для необоснованного распоряжения публичными землями и нерационального их использования.

В то же время деятельность в сфере охотничьего хозяйства включает, помимо пользования животным миром, также создание охотничьей инфраструктуры, оказание услуг в данной сфере.

В силу части 1 статьи 53 Закона № 209-ФЗ к охотничьей инфраструктуре относятся предназначенные для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства объекты капитального строительства, некапитальные строения, сооружения, в том числе охотничьи базы, питомники диких животных, вольеры, объекты благоустройства, другие объекты охотничьей инфраструктуры. Перечень объектов охотничьей инфраструктуры утверждается Правительством Российской Федерации.

Правительство Российской Федерации распоряжением от 11 июля 2017 г. № 1469-р утвердило исчерпывающий перечень объектов, относящихся к охотничьей инфраструктуре: вольер, питомник диких животных, ограждения для содержания и разведения охотничьих ресурсов в полувольных условиях и искусственно созданной среде обитания; егерский кордон; охотничья база.

На земельных участках и лесных участках, расположенных на землях, находящихся в государственной собственности, допускается создание объектов охотничьей инфраструктуры в случае, если такие участки предоставлены в аренду юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, заключившим охотхозяйственные соглашения (часть 2 статьи 53 Закона № 209-ФЗ).

Таким образом, создание объектов охотничьей инфраструктуры на публичных участках допускается в случае, если такие участки предоставлены в аренду.

Порядок предоставления в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов установлен статьей 39.17 Земельного кодекса. Данный порядок предусматривает подачу заявления о предоставлении земельного участка, содержащего исчерпывающий перечень сведений, необходимых для его рассмотрения, а также перечень прилагаемых к нему документов.

В заявлении о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов должны быть указаны, в том числе основания предоставления земельного участка из перечня, предусмотренного пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса, а также цель использования земельного участка (подпункты 4 и 7 пункта 1 статьи 39.17 Земельного кодекса).

Рассматривая такое заявление, уполномоченный орган проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса, для отказа в предоставлении участка и при наличии хотя бы одного из таких оснований принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка (пункт 5 статьи 39.17 данного Закона).

Подпунктами 1 и 14 статьи 39.16 Земельного кодекса предусмотрено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, в том числе в случаях, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов; разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка.

Одним из основных принципов земельного законодательства является принцип деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с требованиями законодательства (подпункт 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса).

Подпункт 14 статьи 39.16 данного Кодекса, развивающий этот принцип, призван обеспечить на этапе предоставления земельного участка, относящегося к публичной собственности, его будущее правомерное использование и надлежащее освоение, определяемое именно видами разрешенного использования, которые определены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее – Классификатор видов разрешенного использования).

Кроме того, предусмотренная статьей 78 Земельного кодекса возможность использования земельных участков сельскохозяйственного назначения для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства не означает безусловной обязанности предоставления данных участков в аренду лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение, и допустимость произвольного размещения на данных участках объектов охотничьей инфраструктуры.

Федеральный законодатель, устанавливая правовое регулирование в области охотпользования, также закрепил ряд положений, связанных с использованием земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения. В их числе - приоритет в использовании земель сельскохозяйственного назначения, который основан на принципе сохранения целевого использования земельных участков и особой охране данной категории земель.

Таким образом, заявитель, обращаясь в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении в аренду публичного земельного участка сельскохозяйственного назначения для создания объекта охотничьей

инфраструктуры, предусмотренного условиями заключенного по результатам аукциона охотхозяйственного соглашения, должен согласовать с уполномоченным органом возможность размещения таких объектов на землях сельскохозяйственного назначения и обосновать площадь испрашиваемого участка.

Иное толкование закона означало бы возникновение права у лиц, заключивших охотхозяйственное соглашение, на приобретение без торгов в аренду значительных территорий земель сельскохозяйственного назначения и их фактический вывод из сельскохозяйственного оборота, что является недопустимым и входит в противоречие с основными целями аграрной политики.

По правилам распределения бремени доказывания, установленным статьей 65, частью 5 статьи 200 АПК РФ, лицо, оспаривающее законность принятого соответствующим органом ненормативного правового акта (решения) должно доказать наличие у него охраняемого законом права, которое оно считает нарушенным принятым актом, и представить соответствующие доказательства, подтверждающие данное право; обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, возлагается на орган или лицо, которые приняли акт.

В обоснование отказа в предоставлении Обществу в аренду испрашиваемого земельного участка Департамент сослался на то, что у Общества не имеется права на получение в аренду без торгов всего испрашиваемого земельного участка сельскохозяйственного назначения, в том числе и по причине отсутствия в охотхозяйственном соглашении от 15 июля 2015 г. и в дополнительном соглашении от 10 марта 2022 г., заключенном Министерством и Обществом без согласования с Департаментом, сведений о том, какие именно земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены в аренду охотпользователю, для каких видов охотничьей деятельности, для размещения какой инфраструктуры.

Департамент при рассмотрении спора также неоднократно указывал на то, что испрашиваемый земельный участок, участвовавший ранее в гражданском обороте и используемый для осуществления сельскохозяйственной деятельности, имеет вид разрешенного использования – «для сельскохозяйственного производства», при этом обратившись с заявлением о предоставлении участка в аренду без торгов на основании подпункта 24 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса, Общество указало цель использования участка – «для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства». Указанная Обществом в заявлении цель использования земельного участка не соответствует (не тождественна) разрешенному использованию земельного участка (для сельскохозяйственного производства). Кроме того, из сельскохозяйственного оборота будут выведены земли площадью 142,5 га, необходимость предоставления в аренду которых

Обществу, не являющемуся сельскохозяйственной организацией, последним никак не обоснована.

Однако суды, признавая незаконным отказ Департамента и обязывая его направить Обществу проект договора аренды испрашиваемого земельного участка, в нарушение требований статьи 71 АПК РФ не учли указанные нормы Закона № 209-ФЗ и Земельного кодекса, не дали надлежащей оценки приведенным доводам Департамента, не исследовали вопросы о том, для каких целей в сфере охотхозяйственной деятельности Обществу необходим публичный земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 142,5 га, установлен ли в отношении спорного участка правовой режим, допускающий осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций допустили существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела и без устранения которых невозможна защита охраняемых законом публичных интересов, не исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому на основании пункта 1 статьи 291¹¹ АПК РФ обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, исследовать все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора; дать оценку доводам лиц, участвующих в деле; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹-291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 15 ноября 2024 г., постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 апреля 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 8 июля 2025 г. по делу № А32-71856/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Д.В. Тютин

Р.А. Хатыпова