

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС26-1132

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А41-105410/2024

Резолютивная часть определения объявлена 3 июня 2026 г.

Полный текст определения изготовлен 10 июня 2026 г.

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

при участии представителей индивидуального предпринимателя Карнюши Дмитрия Сергеевича – Назаровой А.В. (доверенность 15 ноября 2024 г.), Комитета имущественных и земельных отношений Администрации городского округа Подольск Жаровой И.А. (доверенность от 25 декабря 2025 г.), администрации городского округа Подольск Евстропьева Т.В. (доверенность от 25 декабря 2025 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета имущественных и земельных отношений Администрации городского округа Подольск на решение Арбитражного суда Московской области от 19 августа 2025 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 9 октября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19 января 2026 г. по делу № А41-105410/2024,

УСТАНОВИЛА:

Индивидуальный предприниматель Карнюша Дмитрий Сергеевич обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к Комитету имущественных и земельных отношений Администрации городского округа

Подольск (далее - Комитет) о взыскании 3 519 493 руб. 25 коп. неосновательного обогащения.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Министерство имущественных отношений Московской области (далее – Министерство) и администрация городского округа Подольск (далее – Администрация).

Арбитражный суд Московской области решением от 19 августа 2025 г., оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 9 октября 2025 г. и Арбитражного суда Московского округа от 19 января 2026 г., иск удовлетворил.

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

В отзыве на жалобу Комитета предприниматель просит отказать в ее удовлетворении.

Определением от 15 мая 2026 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Комитета вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители Комитета и Администрации поддержали доводы жалобы, а представитель предпринимателя - доводы, приведенные в отзыве на нее.

Министерство, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направило, что в соответствии со статьей 29110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в его 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 сторон, 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, 9 июля 2024 г. уполномоченный орган провел в электронной форме открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, право государственной

собственности на который не разграничено, площадью 1102 кв.м с кадастровым номером 50:27:0020412:1619 категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», расположенного по адресу: Московская область, городской округ Подольск, д. Поливаново, на срок 13 лет 2 месяца.

Согласно извещению о проведении аукциона начальная цена предмета аукциона установлена в размере ежегодной арендной платы и составляла 3 849 947 руб.; задаток для участия в аукционе установлен в размере 100% начальной цены предмета аукциона; шаг аукциона - 115 498 руб.

В соответствии с протоколом от 9 июля 2024 г. о результатах данного аукциона право заключить договор аренды земельного участка приобрел Карнюша Д.С. - победитель торгов, внесший задаток и предложивший плату за право аренды в размере 3 965 445 руб.

Комитет (арендодатель) и Карнюша Д.С. (арендатор) 23 июля 2024 г. заключили договор аренды указанного земельного участка на срок до 22 сентября 2037 г., который зарегистрирован в установленном законом порядке.

Внесенный победителем задаток (в размере 100% начальной цены предмета аукциона) в соответствии с пунктом 6.6 извещения о проведении аукциона зачислен в счет арендной платы за земельный участок.

На основании заявления арендатора о предоставлении арендованного участка в собственность Комитет и Карнюша Д.С. заключили 14 августа 2024 г. договор купли-продажи участка. Регистрация перехода к покупателю права собственности на земельный участок осуществлена 23 августа 2024 г.

Предприниматель, полагая, что поскольку он использовал в качестве арендатора публичный земельный участок только месяц, при этом арендодатель получил в виде задатка, внесенного для участия в аукционе, денежные средства в размере арендной платы за год аренды, потребовал от арендодателя вернуть 3 519 493 руб. 25 коп., считая данную сумму неосновательным обогащением последнего.

Поскольку арендодатель не признал неосновательным обогащением полученные по результатам аукциона за предоставление Карнюше Д.С. права аренды денежные средства и отказался их вернуть, предприниматель обратился в суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 329, 413, 454, 447, 448, 1102, 1103, 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), удовлетворили иск.

Суд исходил из следующего: по условиям договора купли-продажи земельного участка договор аренды этого участка считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок (23 августа 2024 г.), следовательно, сумма задатка, который трансформировался в арендную плату, подлежит возврату в размере, пропорциональном периоду, в который предприниматель перестал использовать участок в качестве арендатора.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

В силу части 1 статьи 39⁶ и статьи 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона на право заключения такого договора.

Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов (пункт 3 статьи 448 ГК РФ).

Согласно пункту 2 статьи 39⁷ и пункту 20 статьи 39¹² ЗК РФ 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, то есть в сумме, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в сумме, равной начальной цене предмета аукциона.

В силу пункта 14 статьи 39¹¹ ЗК РФ 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 участники аукциона подают предложения о цене предмета аукциона, увеличивающее текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона на величину «шага аукциона» (пункт 14.1 статьи 39¹² ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 17 статьи 39¹² ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

По условиям проведенного 9 июля 2024 г. аукциона победитель определялся по наибольшему размеру ежегодной арендной платы, предложенной участником, которая подлежала внесению единым платежом при заключении договора с учетом внесенного задатка.

Карнюша Д.С. стал победителем аукциона, так как предложил наибольшую цену за право заключить договор (увеличив начальную цену на величину «шага аукциона»), поэтому Комитет заключил с ним договор аренды в соответствии с пунктом 1 статьи 447 ГК РФ и передал участок в пользование, а внесенный предпринимателем задаток в размере ежегодной арендной платы засчитал в счет арендной платы (пункт 21 статьи 39¹² ЗК РФ).

Из буквального толкования приведенных нормативных положений законодательства, правовой природы торгов, условий аукциона от 9 июля 2024 г. и заключенного по его результатам гражданско-правового договора, следует, что при формировании аукционной документации на право заключения договора аренды земельного участка определяется цена предмета аукциона, в качестве которого выступает право на заключение договора аренды соответствующего участка.

При этом внесение участником аукциона задатка и предложенная им наибольшая сумма предмета аукциона являются существенными условиями его проведения и одновременно условиями заключения договора аренды земельного участка.

Такой механизм предусмотрен законом с учетом соблюдения прав третьих лиц и принципов конкуренции, внесение указанной суммы победителем, гарантирует его наибольшую заинтересованность на заключение договора аренды.

Условия договора, заключенного по результатам торгов могут быть изменены только в случаях, приведенных в пункте 8 статьи 448 ГК РФ. При этом недопустимо изменение договора, которое повлияло бы на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2021 г. № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства», если договор изменен настолько, что это влияет на условия, представляющие существенное значение, например, для определения цены договора, и имеются достаточные основания полагать, что в случае изначального предложения договора на измененных условиях состав участников был бы иным и (или) победителем могло быть признано другое лицо, то действия сторон по изменению договора могут быть квалифицированы как обход требований статьи 17 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а соглашение, которым внесены соответствующие изменения, считается ничтожным на основании частей 1 и 2 указанной статьи, пункта 2 статьи 168 и пункта 8 статьи 448 ГК РФ.

Цена аукциона, проведенного 9 июля 2024 г., представляла собой твердую сумму, соответствующую годовому размеру арендной платы, подлежащую внесению единовременным платежом за право заключения договора аренды и учитываемую в счет арендной платы за первый год действия договора. Обязанность по внесению ежемесячных арендных платежей в данном случае наступает для победителя торгов только со второго года аренды земельного участка.

Таким образом, требование предпринимателя о возврате внесенной им платы за полученное как победителем торгов право аренды публичного земельного участка, фактически направлено на изменение цены аукциона, что нарушает существенное условие аукциона и влечет нарушение конкуренции.

Использование земельного участка в течение периода меньшей продолжительности по сравнению с предусмотренным договором сроком является волеизъявлением самого арендатора и не зависит от воли и действий арендодателя по исполнению обязательств, предусмотренных условиями аукциона и договора, поэтому в соответствии с первым абзацем пункта 4 статьи 453 ГК РФ досрочное прекращение договора аренды не предоставляет арендатору права требовать возвращения того, что было исполнено им по обязательству до момента исполнения или расторжения договора. Заключенным сторонами договором аренды не предусмотрена возможность возвращения арендатору исполненного по договору в случае его досрочного прекращения.

При этом в счет уплаты цены предмета аукциона зачтен внесенный предпринимателем задаток, который в данном случае составляет 100% начальной цены предмета аукциона.

Согласно положениям статьи 380 ГК РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

В силу пункта 2 статьи 381 ГК РФ и пункта 21 статьи 39¹² ЗК РФ, если за неисполнение условий аукциона и, как следствие, договора, ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Задаток не подлежит возврату и в случае расторжения договора по инициативе стороны, внесшей задаток, в отсутствие обстоятельств, свидетельствующих о невозможности исполнения обязательства или ненадлежащего исполнения другой стороной условий договора. Однако таких обстоятельств арендатором не приведено и судами не установлено.

При таком положении у судов не имелось правовых оснований для возврата предпринимателю денежной суммы, внесенной им в качестве задатка и являвшейся существенным условием проведения аукциона и заключения с победителем торгов договора аренды публичного земельного участка.

Судебная коллегия считает необходимым отметить следующее.

Предприниматель выкупил спорный земельный участок без торгов на основании постановления Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 г. № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2024 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы».

Данным постановлением предусмотрены антикризисные меры, направленные на поддержку социально-экономической стабильности, защиты населения Российской Федерации, в том числе в виде предоставления права на приобретение без торгов публичных земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и используемых по указанному назначению.

При этом согласно подпункту 10 пункта 2 статьи 39³ и статьи 39¹⁸ ЗК РФ земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются без торгов только гражданам для собственных нужд.

Как пояснил в судебном заседании Судебной коллегии представитель предпринимателя Карнюши Д.С., истец приобрел спорный участок, имеющий вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», через 23 дня после заключения договора аренды в качестве предпринимательского актива. Указанные действия в совокупности с требованием о возврате платы, внесенной предпринимателем в качестве задатка и за полученное по результатам аукциона права аренды, не могут считаться добросовестными и не соответствуют тем целям, которые преследовало Правительство Российской Федерации, вводя антикризисные меры в виде продажи гражданам без торгов земельных участков, предоставленных и используемых ими для ведения личного подсобного хозяйства.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что обжалуемые судебные акты приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, поэтому на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций следует отменить, а в удовлетворении иска предпринимателя отказать.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Московской области от 19 августа 2025 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 9 октября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19 января 2026 г. по делу № А41-105410/2024 отменить.

Отказать индивидуальному предпринимателю Карнюше Дмитрию Сергеевичу в иске.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Д.В. Тютин

А.А. Якимов