

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа	
Входящий №	01-546
04 MAR 2026	20 г.
09 часов	357 минут
подпись	
Должность, инициалы, фамилия	ТЕДЖЕВА
Вид доставки	ПОЧТА

Председателю
Арбитражного суда Северо-Кавказского округа
ИП Макарова Ирина Николаевна

Обращение

С целью формирования устойчивой практики по вопросу предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прошу принять во внимание нижеследующую информацию:

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, некоммерческими организациями, в том числе, религиозными организациями, казачьими обществами (пункт 1 статьи 77, пункт 1 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон N 101-ФЗ) земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации определены основания предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по общему правилу, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации). Договор аренды может быть также заключен без проведения торгов по основаниям, предусмотренным пунктом 2 приведенной статьи.

В частности, без проведения торгов договор аренды может быть заключен с казачьим обществом, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на территории, определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации (подпункт 17 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации).

С 01.01.2023 г. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее Закон № 101-ФЗ) дополнен статьей 10.1, определяющей особенности предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 10.1 Закона № 101-ФЗ (в редакции, действующей в период спорных правоотношений), гражданин или крестьянское (фермерское) хозяйство наряду со случаями, предусмотренными статьей 10 настоящего Федерального закона и статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, вправе получить в аренду без проведения торгов земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Пунктом 2 статьи 10.1 Закона № 101-ФЗ предусмотрено, что предоставление гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Пунктом 5 статьи 10.1 Закона № 101-ФЗ установлено, что заявления о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности рассматриваются в порядке их поступления.

И казачьи общества и фермерские хозяйства относятся к специальным субъектам, обладающим правом на приобретение земельного участка в аренду без проведения торгов.

При этом, в отношении казачьих обществ Арбитражным судом Северо-Кавказского округа была сформирована практика, по которой, в отсутствие каких-либо нормативно установленных требований к размеру предоставляемому казачьему обществу земельного участка, казачье общество должно доказать свою нуждаемость в земельном участке, намерение его использовать в законодательно установленных целях и наличие у общества соответствующих возможностей.

Указанный подход Арбитражного суда Северо-Кавказского округа был разделен Верховным судом Российской Федерации.

Как разъяснено в пункте 12 Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23.12.2020), земельный участок для осуществления сельскохозяйственного производства предоставляется казачьему обществу в аренду без торгов в пределах территорий, установленных законом субъекта Российской Федерации, исключительно в целях сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования с учетом нуждаемости такого общества в земельном участке.

Нуждаемость казачьего общества в предоставлении земельного участка и возможность его обрабатывать в рамках и исключительно в целях сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования отнесено к существенным обстоятельствам, подлежащим оценке при рассмотрении споров о предоставлении земельных участков казачьим обществам.

Вместе с тем, суды округа игнорируют указанный подход при рассмотрении споров о предоставлении земельных участков гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Избирательный подход в вопросе доказывания нуждаемости специального субъекта в предоставлении земельного участка и возможности его обрабатывать ставит в неравное положение казачьи общества и граждан и (или) фермерские хозяйства, а фермерские хозяйства между собой.

В соответствии с ч. 1 ст. 34 Закона Ставропольского края от 09.04.2015 № 36-КЗ «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений» определены предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, максимальный - 2500 гектаров, минимальный - 30 гектаров.

В соответствии с п. 2 ст. 1 Федерального закона от 11.06.2003 N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" фермерское хозяйство может быть создано одним гражданином.

Максимально количество граждан – членов хозяйства, не состоящих в родстве с главой фермерского хозяйства, не может превышать пять человек (подпункт 2 пункта 2 статьи 3 Закона № 74-ФЗ).

Таким образом, складывается ситуация, при которой один гражданин вправе получить до 2500 гектаров земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без необходимости доказывания нуждаемости в таком участке и возможности его обработки, а казаки общества вынуждены доказывать такие обстоятельства даже в отношении минимально допустимых к предоставлению земельных участков.

Получение земельного участка фермерским хозяйством в отсутствие возможности его обработки свидетельствует об очевидном злоупотреблении правом со стороны субъекта, для которого установлен льготный порядок предоставления земельных участков. При этом, другое фермерское хозяйство, действительно нуждающееся в приобретении земли и имеющее возможность ее обработки, лишается шанса получения земельного участка только в силу очередности подачи заявления о предоставлении участка.

Льготный порядок предоставления в аренду земельного участка сельскохозяйственного назначения не может быть использован в целях ограничения прав иных категорий субъектов, заинтересованных в предоставлении таких земель, а также обхода публичных процедур предоставления участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (определение Верховного Суда Российской Федерации от 20.11.2014 № 308-ЭС14-1222).

Как следует из пояснительной записки к проекту Федерального закона № 5588-ФЗ, одной из основных целей принятия которого являлось создание льготных условий при предоставлении гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Земельные участки, получаемые в упрощенном порядке (без проведения торгов), предоставляются субъекту для осуществления им сельскохозяйственного производства, а не в целях получения дохода от его передачи третьим лицам (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 13 мая 2025 г. № 1218-О). Отсутствие у фермерского хозяйства возможности обрабатывать земельный участок свидетельствует о том, что доход оно планирует получать не от собственного сельскохозяйственного производства.

Прошу выработать единый подход в обозначенном вопросе.

Обращаю внимание, что очередная кассационная жалоба на решения нижестоящих судов о предоставлении фермерскому хозяйству земельного участка без учета нуждаемости в участке и возможности его обработки назначена к рассмотрению на 11.03.2026 года (дело № А63-9106/2024, Ф08-797/2026 с. Мещерин А.И.).

ИП Макарова Ирина Николаевна