Именем
Российской Федерации

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е
КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по делу о проверке конституционности подпункта 9 пункта 2 статьи 39^3 Земельного кодекса Российской Федерации и абзаца первого пункта 4 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с запросом Правительства Омской области

город Санкт-Петербург 9 июля 2026 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д.Зорькина, судей А.Ю.Бушева, Л.М.Жарковой, К.Б.Калиновского, С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, А.В.Коновалова, М.Б.Лобова, В.А.Сивицкого, Е.В.Тарибо,

руководствуясь статьей 125 (пункт «а» части 2) Конституции Российской Федерации, подпунктом «а» пункта 1 части первой, частями третьей и четвертой статьи 3, частью первой статьи 21, статьями 36, 47^1, 74, 84, 85 и 86 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»,

рассмотрел в заседании без проведения слушания дело о проверке конституционности подпункта 9 пункта 2 статьи 39^3 Земельного кодекса Российской Федерации и абзаца первого пункта 4 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Поводом к рассмотрению дела явился запрос Правительства Омской области. Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли Конституции Российской Федерации оспариваемые заявителем законоположения.

Заслушав сообщение судьи-докладчика М.Б.Лобова, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации

у с т а н о в и л :

1. В Конституционный Суд Российской Федерации обратилось Правительство Омской области с запросом о проверке конституционности следующих норм:

подпункта 9 пункта 2 статьи 39^3 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

абзаца первого пункта 4 статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в силу которого гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной

собственности, предоставлен в аренду и в отношении которых у исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, указанных в статье 39^2 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, вправе приобрести такой земельный участок в собственность или заключить новый договор аренды такого земельного участка в случае и в порядке, которые предусмотрены указанным Кодексом.

1.1. По мнению Правительства Омской области, оспариваемые законоположения создают условия для приватизации недобросовестными арендаторами в упрощенном порядке (без проведения торгов) земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, – несмотря на их исключительное значение для государства и общества и, как следствие, необходимость их особой охраны, – в связи с чем не соответствуют статьям 9 (часть 1) и 58 Конституции Российской Федерации.

Заявитель отмечает, что сам факт устранения арендатором допущенного нарушения законодательства Российской Федерации может не свидетельствовать о его добросовестности (например, если нарушение было устранено непосредственно перед подачей заявления об этом). Решающее значение должно, по его мнению, придаваться отсутствию информации о фактах нарушений земельного законодательства на протяжении длительного периода перед подачей заявления о заключении договора купли-продажи такого участка. В запросе также указывается на то, что оспариваемые нормы не позволяют органу публичной власти отказать в продаже такого участка в упрощенном порядке, несмотря на наличие информации о допущенных арендатором и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании им других участков аналогичного назначения.

Таким образом, с учетом предписаний статей 36, 74, 84 и 85 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу являются подпункт 9 пункта 2 статьи 39^3 Земельного кодекса

Российской Федерации и абзац первый пункта 4 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в той мере, в какой они служат основанием для решения вопроса о продаже без проведения торгов земельного участка, находящегося в публичной собственности и предназначенного для сельскохозяйственного производства, лицу, арендующему этот участок, при наличии информации о допущенных им нарушениях законодательства Российской Федерации в отношении этого и (или) иного земельного участка аналогичного назначения.

2. Конституцией Российской Федерации установлено, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в России как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, и могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, которые признаются и защищаются равным образом (статья 8, часть 2; статья 9). При этом владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно при условии, что это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц, а условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (статья 36). Вопросы владения, пользования и распоряжения землей, а также природопользование и сельское хозяйство находятся в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов (статья 72, часть 1, пункты «в» и «д»).

Реализуя указанные конституционные положения, законодатель закрепил в Земельном кодексе Российской Федерации приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед ее использованием в качестве недвижимого имущества (подпункт 2 пункта 1 статьи 1). С указанным принципом согласуются и предусмотренные данным Кодексом правила использования земель сельскохозяйственного назначения (статья 78), как и находящихся в их составе и подлежащих особой охране сельскохозяйственных угодий, включая пашни, сенокосы, пастбища и т.д. (статья 79).

2.1. Конституционная характеристика земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, т.е. всего многонационального народа Российской Федерации, предопределяет требование рационального и эффективного использования, а также охраны земли как важнейшей части природы, естественной среды обитания человека, природного ресурса, используемого в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве, основы осуществления хозяйственной и иной деятельности. Это требование адресовано государству, его органам, гражданам, всем участникам общественных отношений, является базовым для законодательного регулирования в данной сфере и обусловливает право федерального законодателя устанавливать особые правила, порядок и условия пользования землей (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2004 года № 8-П и от 4 июня 2026 года № 37-П).

Особая роль в достижении означенных конституционных целей принадлежит органам публичной власти, к полномочиям которых относится управление находящимися в публичной собственности земельными участками, предназначенными для сельскохозяйственного производства.

Среди полномочий органов государственной власти субъекта Российской Федерации, осуществляемых ими самостоятельно за счет средств своего бюджета, законом предусмотрены: поддержка сельскохозяйственного производства; планирование использования земель сельскохозяйственного назначения, осуществление полномочий в области оборота таких земель, за исключением отнесенных к ведению Российской Федерации; обеспечение их плодородия (пункты 15, 19 и 159 части 1 статьи 44 Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации»). Статьями 9 и 15 Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства» также предусматривается, что за реализацию мероприятий государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в субъектах

Российской Федерации несут ответственность уполномоченные исполнительные органы субъектов Российской Федерации в рамках установленных полномочий.

Таким образом, роль органов государственной власти субъектов Российской Федерации не ограничивается выполнением технических функций в отношении земель сельскохозяйственного назначения, но предполагает их ответственность за нормальное состояние всей сферы общественных отношений по поводу использования таких земель. Уполномоченный орган соответствующего субъекта обладает в данной сфере общественных отношений комплексной компетенцией, нацеленной на обеспечение бережного, рационального и эффективного использования этих участков по целевому назначению, в том числе в хозяйственных целях.

2.2. Исходя из изложенных конституционных принципов вводимые законодателем правила (условия) использования земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, должны эффективно обеспечивать как защиту таких земель, так и их целевое, рациональное и эффективное использование гражданами и юридическими лицами, в том числе хозяйствующими субъектами в рамках их предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности.

Как неоднократно отмечал Конституционный Суд Российской Федерации, федеральный законодатель обладает достаточно широкой дискрецией при определении конкретных механизмов предоставления земли гражданам и их объединениям исходя из необходимости ее охраны как особого природного ресурса, являющегося естественным средством производства, в целях обеспечения публичных интересов, в том числе в сфере продовольственной безопасности государства (определения от 27 декабря 2022 года № 3410-О, от 26 сентября 2024 года № 2362-О, от 13 мая 2025 года № 1218-О и др.).

Все это предопределяет закрепление в законе особых требований к обороту таких земель (абзац первый пункта 1 статьи 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»), что неизбежно сопряжено с вмешательством в свободу владения, пользования и распоряжения этим имуществом. Введение подобных ограничений должно при этом основываться

на принципе сочетания интересов общества и законных интересов граждан, предполагающем регулирование использования и охраны земли на благо всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком (подпункт 11 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Сказанное всецело согласуется и с закрепленными Конституцией Российской Федерации принципами сбалансированности прав и обязанностей граждан и экономической солидарности (статья 75^1).

2.3. Особые требования к обороту земель сельскохозяйственного назначения проявляются и в порядке приватизации входящих в их состав земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Данный порядок установлен Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и иными федеральными законами; принятие субъектами Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не допускается (пункты 4 и 5 статьи 1 упомянутого Федерального закона).

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, как это следует из пункта 1 статьи 39^3 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 той же статьи. Одно из таких исключений установлено оспариваемыми нормами в виде упрощенного (без проведения торгов) порядка приватизации земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, их арендаторами по истечении трех лет с момента заключения договора аренды (либо передачи им прав и обязанностей по договору аренды).

Указанный порядок приватизации земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, является, по сути, льготой для лиц, которые на протяжении длительного времени проявляли готовность и способность к освоению арендуемого ими участка. Их поддержка

осуществляется государством не произвольно, а на основе определенных критериев и требований, предъявляемых к претендентам, с целью выбрать тех из них, кто обладает не только необходимыми ресурсами и возможностями, но и опытом ведения сельского хозяйства.

Такой подход органично согласуется с отмеченной Конституционным Судом Российской Федерации необходимостью сохранения сложившихся в сельском хозяйстве технологических и производственных связей и предоставления определенных преимуществ в данной сфере лицам, имеющим необходимый опыт ведения сельского хозяйства на конкретных земельных участках и осуществившим мероприятия по их освоению (определения от 28 декабря 2021 года № 2789-О, от 21 июля 2022 года № 1817-О, от 27 февраля 2025 года № 430-О и др.).

Данное нормативное регулирование направлено не столько на ограничение использования земель сельскохозяйственного назначения, сколько на создание оптимальных условий для их вовлечения в гражданский оборот, полноценного извлечения их полезных свойств, ведения сельскохозяйственного производства гражданами и юридическими лицами при соблюдении ими всех предусмотренных законом условий использования таких земель. Закрепляя право и условия приватизации арендованных земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, оспариваемые положения обеспечивают достижение как частных, так и публичных интересов, которые не могут быть проигнорированы органами, уполномоченными принимать решения о продаже такого участка, в результате чего исключается произвольный отказ в его отчуждении без проведения торгов.

3. Оспариваемые нормы в их исходной редакции (в частности, до внесения в них изменений Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 336-ФЗ) обусловливали возможность приобретения земельного участка в собственность в упрощенном (льготном) порядке соблюдением требования, сформулированного в более общей форме как «надлежащее использование» такого участка его арендатором.

Как следует из пояснительной записки к законопроекту № 1036219-6, ставшему впоследствии упомянутым Федеральным законом, конкретизация названного условия потребовалась ввиду возникновения споров о том, какие доказательства должен представить претендент на приватизацию такого участка для подтверждения его надлежащего использования. По этой причине применение норм в их первоначальной редакции приводило к частым отказам в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков и к необходимости разрешать соответствующие споры в судебном порядке.

Действующее же регулирование предусматривает право арендатора, владеющего земельным участком на протяжении трех лет, приватизировать его в упрощенном порядке при отсутствии у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства при использовании данного участка. Внесенные в законодательство изменения – как и последующие его поправки – тем самым не изменили его концепцию, по смыслу которой добросовестное использование земельного участка его арендатором в течение длительного времени свидетельствует о его способности к рациональному и эффективному хозяйствованию на данном участке и создает разумные предпосылки для аналогичного его использования после приобретения участка в собственность.

В то же время оспариваемые нормы в их действующей редакции устранили риски чрезмерного усмотрения органов публичной власти при определении того, какое использование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, является надлежащим. Новое регулирование основано, по сути, на презумпции того, что именно отсутствие выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушений законодательства при использовании земельного участка подтверждает добросовестность арендатора, закрепляя при соблюдении определенных условий его право приобрести данный участок в собственность в льготном порядке.

Бремя же доказывания наличия таких нарушений возложено исключительно на государственные органы и органы местного самоуправления, уполномоченные на предоставление находящихся в публичной собственности земельных участков. Как следует из пояснительной записки к упомянутому законопроекту, законодатель исходил из того, что информация о выявленных и неустраненных допущенных арендатором нарушениях земельного законодательства при использовании участка будет предоставляться территориальными управлениями Россельхознадзора по запросам органов, уполномоченных на распоряжение соответствующими участками.

Оспариваемые нормы в их новой редакции, таким образом, не только упростили взаимодействие арендаторов с органами публичной власти, но и оптимизировали реализацию права добросовестных хозяйствующих субъектов на приобретение земельных участков в собственность. Кроме того, не сопряженная с чрезмерным усмотрением публичного собственника участка возможность его приватизации арендатором в льготном порядке – по истечении трехлетнего периода его добросовестного использования – призвана благоприятствовать долгосрочной сельскохозяйственной деятельности на таком участке.

Будучи направленным на обеспечение баланса конституционно значимых публичных и частных интересов, указанное нормативное регулирование осуществлено в рамках широкой дискреции законодателя в данной сфере общественных отношений и само по себе Конституции Российской Федерации не противоречит.

4. Правительство Омской области усматривает риск нарушения баланса конституционных ценностей оспариваемыми нормами в том, что они не обеспечивают соблюдения арендатором законодательства при использовании земельного участка в течение всего срока его аренды. По мнению заявителя, устранение арендатором непосредственно перед подачей заявления о заключении договора купли-продажи участка выявленных при его использовании нарушений, в том числе допускаемых им на протяжении

длительного периода, может и не свидетельствовать о его готовности обеспечить рациональное и эффективное использование этого участка в дальнейшем.

Между тем подобное прочтение оспариваемых норм не согласуется с целью, которую преследовал при их принятии и последующем изменении федеральный законодатель. Последний, как показано выше, стремился главным образом уточнить критерии оценки добросовестности претендента на покупку земельного участка на льготных условиях, устраняя избыточное усмотрение уполномоченного органа при принятии им решения о способности арендатора к надлежащему использованию приватизируемого участка. Из этого не следует, однако, что уровень требований к претенденту на приобретение земельного участка в собственность был принципиально понижен.

Конституционное истолкование оспариваемых положений должно осуществляться не только исходя из их буквального смысла, но и с учетом смысла, придаваемого им официальным и иным толкованием или сложившейся правоприменительной практикой, а также их места в системе правовых актов (часть вторая статьи 74 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»). Соответственно, выбранная законодателем модель правового регулирования не может оцениваться изолированно от комплекса публично-правовых и частноправовых механизмов, обеспечивающих надлежащее использование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства.

4.1. Конституционный Суд Российской Федерации ранее отмечал обоснованность и справедливость предупредительно-обеспечительных мер, направленных на отстранение от участия в освоении природных ресурсов тех хозяйствующих субъектов, чье прежнее противоправное поведение (действия, бездействие) свидетельствует о рисках дальнейших нарушений законодательства в случае заключения с ними новых соглашений в этой сфере общественных отношений.

Подобный механизм содержится, к примеру, в Лесном кодексе Российской Федерации, статьей 98^1 которого предусмотрен реестр недобросовестных арендаторов лесных участков и покупателей лесных насаждений. Включение лица в означенный реестр на основании допущенных им нарушений, круг которых определен данной нормой, исключает его участие в аукционах и открытых конкурсах на право заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также заключение с ним таких договоров на новый срок без проведения торгов. В Постановлении от 21 апреля 2020 года № 19-П Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что такое правовое регулирование само по себе не может рассматриваться как несовместимое с очерченными статьей 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации пределами ограничений прав и свобод.

Из отсутствия идентичного законодательного механизма в отношении льготной приватизации земельных участков сельскохозяйственного назначения не следует, что органы публичной власти лишены возможностей обеспечить надлежащее использование таких участков, для чего законодательством предусмотрены разнообразные меры. К таковым, в частности, относятся:

привлечение к административной ответственности за неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в установленный срок (части 2 и 2^1 статьи 8.8 КоАП Российской Федерации), а также за совершение некоторых иных правонарушений, установленных главой 8 названного Кодекса;

изъятие из земель сельскохозяйственного назначения земельного участка, который не используется по целевому назначению в течение установленного срока или используется с нарушением законодательства Российской Федерации (статьи 284 и 285 ГК Российской Федерации; статья 6

Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);

прекращение аренды земельного участка в случаях: использования его не по целевому назначению и не в соответствии с его разрешенным использованием или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде; порчи земель; невыполнения обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв и др. (пункт 2 статьи 45 и пункт 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации);

возложение на любое лицо (включая арендатора земельного участка), причинившее вред окружающей среде, в частности земельному участку, обязанности возместить такой вред в полном объеме (статья 77 Федерального закона от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»).

Приведенные положения законодательства позволяют публичному собственнику земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, не только выявить нарушения установленных правил его использования арендатором, но и понудить последнего к действенному устранению их последствий. Оказывают названные меры и превентивное воздействие в отношении такого арендатора с целью стимулировать ведение им сельскохозяйственной деятельности в соответствии с требованиями законодательства.

4.2. Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал на обязанность судов при рассмотрении каждого дела исследовать фактические обстоятельства по существу, не ограничиваясь установлением формальных условий применения нормы (постановления от 29 мая 2018 года № 21-П, от 20 октября 2022 года № 45-П, от 19 ноября 2024 года № 53-П и др.).

В практике Верховного Суда Российской Федерации была высказана позиция о том, что правом на приобретение в собственность или на возобновление аренды публичного земельного участка

сельскохозяйственного назначения, предоставленного для сельскохозяйственного производства, без торгов обладает только арендатор, добросовестно использующий земельный участок по указанному назначению и не допустивший (устранивший) нарушения законодательства Российской Федерации при использовании участка. Рассмотрение спора о возможности приобретения арендатором в собственность публичного земельного участка сельскохозяйственного назначения должно осуществляться исходя из оценки всех фактических обстоятельств дела, в частности соответствия арендатора установленным требованиям. Суд должен оценить доводы и доказательства, представленные как арендатором, так и арендодателем, в части надлежащего использования определенного участка лицом, претендующим на его льготную приватизацию (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28 апреля 2022 года по делу № 301-ЭС21-27876).

Данный подход неоднократно подтверждался при толковании оспариваемых законоположений и арбитражными судами. Отсутствие у арендатора – в силу презумпции добросовестности и разумности действий участников гражданского оборота – обязанности доказывать надлежащее использование участка в сельскохозяйственных целях не препятствует решающему вопрос о его продаже органу публичной власти представлять доказательства того, что арендатор не использует участок по назначению (постановления Арбитражного суда Уральского округа от 12 октября 2023 года по делу № А60-64347/2022, Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26 апреля 2024 года по делу № А11-12068/2021, Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 2 июня 2025 года по делу № А70-18967/2023).

Судами также отмечалось, что установленный льготный порядок предоставления земли в собственность не должен позволить недобросовестному лицу приобрести земельный участок, а его использование должно быть правомерным. При оценке добросовестности арендатора и наличии у него права на приватизацию земельного участка судом также могут быть приняты во внимание длительность использования,

перерывы в использовании и другие обстоятельства использования земельного участка с учетом особенностей ведения сельскохозяйственной деятельности (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 25 октября 2017 года по делу № 308-КГ17-7961).

Наконец, на необходимость добросовестного надлежащего использования арендатором земельного участка для ведения сельскохозяйственного производства в течение трехлетнего срока для получения права на его приобретение в собственность указывается и в пункте 4 Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2020 года.

Таким образом, подпункт 9 пункта 2 статьи 39^3 Земельного кодекса Российской Федерации толкуется судами не только как направленный на защиту прав добросовестных арендаторов, поощрение и стимулирование ответственных правообладателей, но и как препятствующий недобросовестному поведению, выражающемуся в неиспользовании участка по его целевому назначению и тем более в действиях (бездействии), влекущих его деградацию. Предусмотренный же законом трехлетний срок с момента заключения договора аренды (передачи прав и обязанностей по этому договору), по истечении которого арендатору предоставляется право покупки земельного участка в льготном порядке, является достаточно длительным для того, чтобы воля и способность заинтересованного лица к рациональному использованию земли была устойчиво подтверждена. С учетом взаимосвязи указанного законоположения с абзацем первым пункта 4 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» последний подлежит толкованию в том же ключе.

5. Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, требование добросовестного поведения в силу своей

универсальности распространяется на любые взаимодействия между субъектами права во всех сферах жизнедеятельности (постановления от 28 декабря 2022 года № 59-П, от 7 февраля 2023 года № 6-П и др.). Предоставление лицу возможности устранить нарушение законодательства, допущенное при использовании земельного участка, без ущерба для реализации права приватизации данного участка на льготных условиях равным образом основано на презумпции добросовестного поведения, что предполагает, однако, необходимость устранения таких нарушений не только в полном объеме, но и в срок, установленный законом и (или) предписанием органа государственного земельного надзора, выявившего нарушение.

Несвоевременное же устранение последствий допущенного нарушения при использовании земельного участка или тем более повторное нарушение законодательства при использовании участка в течение установленного законом трехлетнего периода не согласуются с целью и смыслом введенной законодателем льготы. Подобные действия (бездействие) арендатора способны не только опровергнуть презумпцию его добросовестного поведения, но и вовсе обессмыслить предоставление ему права на льготную приватизацию арендованного участка.

Презумпция добросовестности арендатора также может опровергаться совершением им в связи с использованием земельного участка грубых нарушений закона, которые в силу своей общественной опасности повлекли привлечение его (лиц, действующих от его имени) к административной или уголовной ответственности. Невозможность уполномоченного органа учесть наличие подобных фактов при принятии решения о продаже земельного участка нарушала бы баланс частных и публичных интересов, противоречила бы конституционно оправданной цели оспариваемого регулирования.

Введение льготного порядка пользования природными ресурсами для поддержки тех или иных категорий граждан или отраслей национальной экономики не снимает с государства конституционную ответственность за сохранение природы, не освобождает от обязанности осуществлять эффективный контроль в данной сфере общественных отношений

(Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 3 февраля 2010 года № 238-О-О). Соответственно, установленный оспариваемыми нормами льготный порядок продажи земельного участка его арендатору по истечении трехлетнего периода аренды предполагает учет органами публичной власти при принятии ими решения о такой продаже количества, характера и последствий нарушений законодательства, допущенных арендатором при использовании данного участка в течение всего указанного периода.

Исходя из этого при возникновении спора о законности отказа в приватизации земельного участка в льготном порядке органы публичной власти могут и должны представлять опровергающие презумпцию добросовестности арендатора доказательства, которые обусловили такой отказ. Суд, принимая решение, вправе признать отказ законным с учетом количества и характера выявленных нарушений законодательства при использовании такого участка, а также с учетом последствий таких нарушений, включая сроки и полноту их устранения. При этом отказ в приватизации земельного участка на внеконкурсной основе не умаляет права арендатора в системе действующего регулирования претендовать на его приватизацию на общих основаниях в установленном законом порядке.

Иной подход не соответствовал бы конституционному смыслу предусмотренной оспариваемыми законоположениями льготы, поскольку предоставлял бы пренебрегающему требованиями закона арендатору неоправданные преимущества в нарушение принципа равенства, предусмотренного статьей 19 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации. Не согласовывался бы такой подход и с вытекающим из Конституции Российской Федерации, в частности ее статьи 17, принципом гражданского законодательства, в соответствии с которым никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК Российской Федерации).

6. Согласно оспариваемым положениям отсутствие информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных

нарушениях законодательства Российской Федерации должно быть установлено применительно к тому земельному участку, на льготную приватизацию которого претендует его арендатор. Информация же о неустраненных нарушениях, допущенных им при использовании других земельных участков, также предназначенных для сельскохозяйственного производства, по буквальному смыслу оспариваемых норм, учету не подлежит и на возможность реализации права на льготную приватизацию указанного участка не влияет.

В то же время игнорирование указанной информации при предоставлении арендатору права на льготное приобретение участка в собственность едва ли согласовывалось бы с выявленным конституционным смыслом оспариваемых норм, состоящим в поощрении и стимулировании ответственных арендаторов земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, и недопущении их недобросовестного и безответственного поведения.

Являясь фундаментальной правовой характеристикой поведения физического или юридического лица, его добросовестность в сфере землепользования – как и в других сферах гражданского оборота – не может оцениваться фрагментарно и изолированно, а именно по отношению к методам его хозяйствования на каждом отдельно взятом земельном участке. Наличие информации о неустраненных нарушениях, допущенных арендатором при использовании им других земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, способно породить объективно обоснованные сомнения в том, что он готов обеспечить надлежащее использование любого участка соответствующей категории и обладает для этого необходимыми способностями и средствами.

Отношение претендента к другим земельным участкам, предназначенным для сельскохозяйственного производства, которыми он владеет, может быть даже более показательным и информативным, чем использование им того участка, на льготную приватизацию которого он рассчитывает. Очевидно, дисциплина арендатора при использовании

последнего непосредственно обусловлена необходимостью строгого соблюдения требований закона, без чего в его льготной приватизации будет отказано. Наличие же неустраненных нарушений законодательства при использовании других участков аналогичной категории, в отношении которых лицо не имеет подобных стимулов, является объективным, разумным и вполне достоверным индикатором при оценке его добросовестности как хозяйствующего субъекта. Более того, количество, характер и последствия нарушений законодательства при использовании лицом любых земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, способны выявить и объективно подтвердить риски использования испрашиваемого участка не по целевому назначению, значительного снижения его плодородия или причинения ему иного существенного вреда.

Обособленная же оценка добросовестности арендатора в отрыве от соблюдения им требований закона при использовании любых находящихся в его владении и предназначенных для сельскохозяйственного производства земельных участков, напротив, препятствовала бы осуществлению уполномоченным органом публичной власти его важнейших функций по обеспечению бережного, рационального и эффективного использования таких земель гражданами и юридическими лицами.

Таким образом, возложение на уполномоченный орган обязанности предоставить лицу в собственность земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства, в льготном порядке на предусмотренных оспариваемыми нормами основаниях без учета информации о допущенных в течение трех предшествующих лет нарушениях при использовании этим же лицом иных земельных участков аналогичного назначения не только противоречило бы конституционно-правовому смыслу и цели рассматриваемой льготы, но и нарушало бы – вопреки статьям 8 (часть 2), 9, 36, 55 (часть 3) и 75^{1} Конституции Российской Федерации – баланс частных и публичных интересов при пользовании землей, требования сбалансированности прав и обязанностей граждан, экономической

солидарности, а также принцип охраны земли как особого природного ресурса, являющегося естественным средством производства и служащего интересам продовольственной безопасности государства.

Федеральный законодатель не лишен возможности – в порядке совершенствования действующего регулирования на основе конституционных предписаний и правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, высказанных в настоящем Постановлении, – уточнить порядок приватизации земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, их арендатором, в частности с целью учета нарушений законодательства при использовании им любых таких участков, а также дифференцировать указанные в оспариваемых нормах нарушения законодательства в зависимости от их количества, характера и последствий.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 6, 47^{1}, 71, 72, 74, 75, 78, 79, 86 и 87 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

п о с т а н о в и л :

1. Признать подпункт 9 пункта 2 статьи 39^{3} Земельного кодекса Российской Федерации и абзац первый пункта 4 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не противоречащими Конституции Российской Федерации в той мере, в какой они, предоставляя право на приобретение в собственность без проведения торгов земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, его арендатору по указанным в этих нормах основаниям, не исключают правомочия исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, – с учетом количества, характера и последствий выявленных в течение трех предшествующих лет нарушений законодательства при использовании данного или иного участка

аналогичного назначения, находящегося во владении этого лица (независимо от оснований владения), – отказать в продаже испрашиваемого земельного участка без проведения торгов, если эти нарушения:

повлекли неустранимые последствия или послужили основанием ввиду их серьезного характера для привлечения арендатора (действующих от его имени должностных лиц) к административной либо уголовной ответственности или носили систематический характер, что свидетельствует, несмотря на их устранение полностью или в части, о значительных рисках использования арендатором испрашиваемого участка не по целевому назначению, значительного снижения его плодородия или причинения ему иного существенного вреда.

Придание подпункту 9 пункта 2 статьи 39^3 Земельного кодекса Российской Федерации и абзацу первому пункта 4 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» иного смысла приводило бы к нарушению баланса частных и публичных интересов в сфере природопользования и охраны окружающей среды и вступало бы в противоречие со статьями 8 (часть 2), 9, 36, 55 (часть 3) и 75^1 Конституции Российской Федерации.

2. Выявленный в настоящем Постановлении конституционно-правовой смысл подпункта 9 пункта 2 статьи 39^3 Земельного кодекса Российской Федерации и абзаца первого пункта 4 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» является общеобязательным, что исключает любое иное их истолкование в правоприменительной практике.

3. Настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу со дня официального опубликования, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

4. Настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в «Российской газете», «Собрании законодательства

Российской Федерации» и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (*www.pravo.gov.ru*).

Конституционный Суд
Российской Федерации

№ 47-П