



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ26-5-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 марта 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Петрушкина В.А.,  
Горшкова В.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Племзавод Кирова» к Брылеву Александру Сергеевичу, Матюшенко Светлане Ивановне о переводе прав и обязанностей покупателя земельного участка по договору купли-продажи, взыскании денежных средств

по кассационной жалобе Брылева Александра Сергеевича на решение Зимовниковского районного суда Ростовской области от 11 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 30 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителей Брылева А.С. – Горгадзе Ш.О. и Карпова С.И., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя ООО «Племзавод Кирова» Супруна В.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., полагавшего необходимым отменить судебные постановления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

ООО «Племзавод Кирова» обратилось к Брылеву А.С., Матюшенко С.И. в суд с названным выше иском, указав в обоснование требований, что общество являлось арендатором частей земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED], из которого впоследствии был образован земельный участок с кадастровым номером [REDACTED]. Договор аренды указанного земельного участка заключён на 10 лет. Пунктом 2.3 данного договора предусмотрено первоочередное право ООО «Племзавод Кирова» на аренду и покупку земельного участка (преимущественное право покупки арендатором объекта аренды).

В ходе использования арендованного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] обществу стало известно, что в нарушение вышеназванных условий договора аренды, арендодатель продал данный земельный участок Брылеву А.С.

Полагая, что действиями Матюшенко С.И. (арендодатель) нарушено преимущественное право ООО «Племзавод Кирова» на выкуп арендованного земельного участка, истец просил перевести на него права и обязанности покупателя по договору купли-продажи от 16 марта 2020 г., заключённого между Матюшенко С.И. и Брылевым А.С., взыскать с ООО «Племзавод Кирова» в пользу Брылева А.С. денежную сумму, уплаченную последним по названному договору купли-продажи земельного участка, истребовать земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] из незаконного владения Брылева А.С.

Решением Зимовниковского районного суда Ростовской области от 11 декабря 2024 г. исковые требования ООО «Племзавод Кирова» удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 30 апреля 2025 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 29 декабря 2025 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 18 февраля 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, изложенные в кассационной жалобе, возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> 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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что ООО «Племзавод Кирова» на основании договора аренды частей земельного участка сельскохозяйственного назначения от 13 января 2014 г. с множественностью лиц на стороне арендодателя, являлось арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], из которого впоследствии был образован земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

Указанный договор аренды заключён сроком на 10 лет, в том числе, и с Матюшенко С.И., собственником земельных долей исходного земельного участка.

Пунктом 2.3 договора предусмотрено, что при переходе доли (долей) в праве общей собственности на землю по наследству или вследствие совершённых в соответствии с законодательством Российской Федерации сделок с земельными долями действие договора с предыдущим собственником прекращается. Первоочередное право на покупку и аренду земельных долей оставить за ООО «Племзавод Кирова». С новым участником долевой собственности заключается новый договор на общих условиях.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] образован на основании письменного согласия ООО «Племзавод Кирова», содержащего условие о сохранении без изменения в отношении образуемого земельного участка ранее заключённого договора аренды.

Согласно договору купли-продажи от 16 марта 2020 г. Матюшенко С.И. (продавец) продала, а Брылев А.С. (покупатель) купил земельный участок категории земель: «земли сельскохозяйственного назначения» общей площадью 629999 кв.м, с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] район, в границах колхоза [REDACTED], за 1 350 000 руб.

Удовлетворяя требование ООО «Племзавод Кирова», суд первой инстанции исходил из того, что Матюшенко С.И. в нарушение условий заключённого с обществом договора и преимущественного права истца на покупку земельного участка об отчуждении земельного участка ООО «Племзавод Кирова» не уведомило, чем нарушила преимущественное право общества на его приобретение.

С данными выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с обжалуемыми судебными постановлениями нельзя согласиться по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно пункту 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на общее имущество, указанных в пункте 2 статьи 259<sup>2</sup> данного кодекса.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трёх месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (пункт 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Данной нормой предусмотрен способ защиты права преимущественной покупки в случае перехода доли в праве собственности к постороннему лицу на основании гражданско-правовой сделки о купле-продаже или мене.

В пункте 91 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что последствием нарушения права преимущественной покупки является предоставление обладателю преимущественного права в установленном законом порядке требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя (пункт 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 18 статьи 21 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и т.д.).

Из приведённой правовой нормы и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации по её применению следует, что в случае нарушения преимущественного права покупки защита такого права осуществляется путём перевода прав и обязанностей покупателя на лицо, обладающее названным правом в силу закона.

Между тем, судами установлено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], образованный из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с согласия ООО «Племзавод Кирова», на момент заключения договора купли-продажи между Матюшенко С.И. и Брылевым А.С., в долевой собственности не находился и принадлежал на праве собственности только продавцу.

Кроме того, Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ), являясь специальным законом, имеющим приоритет над общими нормами гражданского права, не содержит положений, предусматривающих не связанные с недействительностью сделки последствия нарушения запрета на продажу

постороннему лицу доли в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, в связи с чем правила, установленные в пункте 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются, что не было учтено судами при разрешении спора.

Так, в силу пункта 1 статьи 8 Закона № 101-ФЗ при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлён взаимный расчёт. Срок для осуществления взаимных расчётов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней.

Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении (пункт 2).

В случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным данной статьёй (пункт 3).

Сделка по продаже земельного участка, совершённая с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна (пункт 4).

Между тем администрация сельского поселения к участию в деле привлечена не была, мнение компетентного органа, чьи права могли быть нарушены, относительно продажи земельного участка Брылеву А.А. не выяснено.

По смыслу действующего законодательства преимущественное право арендатора на покупку арендуемого им земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже арендодателем положениями указанного выше закона не предусмотрено, при этом условие договора аренды само по себе не может ограничивать права собственника земельного участка, предусмотренные статьями 209, 260 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм права кассационным судом общей юрисдикции устранены не были.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела судебными инстанциями допущены нарушения норм права, которые являются существенными, непреодолимыми и не могут быть устранены без нового рассмотрения дела, в связи с чем находит нужным отменить судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с требованиями закона, в том числе привлечь компетентный орган.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Зимовниковского районного суда Ростовской области от 11 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 30 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи