



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32-КГ26-3-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 марта 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,

судей Горшкова В.В. и Киселева А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Пенькова Сергея Павловича, Лазутина Александра Федоровича, Корнеева Михаила Федоровича, Косенковой Ольги Васильевны, Михрячева Сергея Валерьевича к обществу с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный производственный комбинат «Уфтюга» о расторжении договора аренды земельного участка

по кассационной жалобе Пенькова Сергея Павловича, Лазутина Александра Федоровича, Корнеева Михаила Федоровича, Косенковой Ольги Васильевны, Михрячева Сергея Валерьевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 28 января 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Пенькова С.П. Тарабрина Д.В., действующего по доверенности от 18 марта 2026 г. № 64АА4776136, поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный производственный комбинат «Уфтюга» Фатеевой Н.В., действующей по доверенности от 1 марта 2026 г., и представителя Спиридоновой Г.Ф. адвоката

Смаляной В.Е., действующей по доверенности от 2 декабря 2024 г. № 64АА4313723, возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Пеньков С.П., Лазутин А.Ф., Корнеев М.Ф., Косенкова О.В., Михрячев С.В. обратились в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный производственный комбинат «Уфтюга» (далее – ООО «СПК «Уфтюга», Арендатор) и просили расторгнуть договор аренды земельного участка от 8 апреля 2008 г., заключенный между собственниками данного земельного участка и ответчиком.

В обоснование иска указано, что Арендатор пользуется предоставленным имуществом с неоднократными существенными нарушениями условий договора, кроме того, обстоятельства, из которых арендодатели исходили при заключении данного договора, изменились.

Решением Пугачевского районного суда Саратовской области от 3 мая 2024 г. исковые требования удовлетворены. Расторгнут договор аренды земельного участка от 8 апреля 2008 г., заключенный множественностью лиц на стороне арендодателей в лице Кириленко П.И., действовавшего на основании доверенности от 22 декабря 2007 г., с арендатором ООО Агрофирма «Золотая степь» (после реорганизации – ООО «СПК «Уфтюга»), предметом которого является земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 4 048,1 га, кадастровый номер [REDACTED].

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 28 января 2025 г. решение Пугачевского районного суда Саратовской области от 3 мая 2024 г. и определение этого же суда от 17 мая 2024 г. об исправлении описки отменены, по делу постановлено новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июля 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителями ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 28 января 2025 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июля 2025 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 17 декабря 2025 г. Пенькову С.П., Лазутину А.Ф., Корнееву М.Ф., Косенковой О.В., Михрячеву С.В. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы, а определением от 26 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 и возражениях на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390¹⁴ 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 судами при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) по состоянию на 10 января 2024 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 4 048,1 га, находящийся по адресу: [REDACTED], примерно в 7 км по направлению на северо-запад от ориентира: пункт ГГС № 2296, расположенного за пределами участка, имеет категорию земель «земли сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования – «для сельскохозяйственного производства».

Участок принадлежит на праве общей долевой собственности группе лиц (всего 239 долей), в том числе истцам (т. 2, л. д. 2-94).

На основании договора аренды от 8 апреля 2008 г. собственники земельного участка (арендодатели), указанные в приложении к договору (230 человек), в лице действующего от их имени Кириленко П.И. передали ООО Агрофирма «Золотая степь» (арендатору) в аренду сроком на 49 лет земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 4 048,1 га для ведения сельскохозяйственного производства (т. 1, л. д. 20–60).

Согласно пунктам 3.1, 3.2 договора арендная плата за весь земельный участок составляет 1 195 000 руб. в год. Арендная плата делится между

кадастровым номером [REDACTED]. На собрании присутствовало 134 собственника земельных долей из 230, в связи с чем установлено наличие кворума (т. 1, л. д. 61–71).

Согласно протоколу общего собрания принято решение о расторжении указанного договора аренды по инициативе арендодателей с направлением уведомления Арендатору о намерениях собственников и результатах голосования.

Судом установлено, что на данном собрании присутствовал представитель Арендатора.

Решением Пугачевского районного суда Саратовской области от 25 ноября 2014 г. по гражданскому делу № 2-1038(1)/2014 договор субаренды спорного земельного участка от 26 марта 2014 г., заключенный между ООО «СПК «Уфтюга» и ИП главой КФХ Шиндиным В.П., признан недействительным со дня его заключения, применены последствия недействительности сделки.

Удовлетворяя иск о признании данного договора субаренды недействительным, суд исходил из того, что согласие собственников долей земельного участка на передачу ООО «СПК «Уфтюга» земельного участка в субаренду ИП главе КФХ Шиндину В.П. отсутствовало (т. 2, л. д. 95–98).

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 7 апреля 2015 г. по делу № А13-6048/2014 ООО «СПК «Уфтюга» признано несостоятельным (банкротом), введено конкурсное производство (т. 1, л. д. 219–227).

9 февраля 2016 г. Лазутиной М.Ф., Пеньковым С.П., Лазутиным А.Ф., Корнеевым М.Ф., Косенковой О.В. в адрес ООО «СПК «Уфтюга» направлено уведомление о расторжении договора аренды от 8 апреля 2008 г. с 30 августа 2016 г. с указанием причины: заключение Арендатором договора субаренды земельного участка для сельскохозяйственного производства сроком на 11 месяцев без согласия арендодателя. Арендатору предложено передать арендодателю земельный участок на основании акта приема-передачи, а после подписания соглашения о расторжении договора и акта приема-передачи земельного участка направить документы в адрес арендодателя. Указано, что в случае неисполнения требований в срок до 30 августа 2016 г. арендодатель будет вынужден обратиться в суд с заявлением о принудительном расторжении договора аренды (т. 1, л. д. 161–162).

27 февраля 2018 г. Пугачевским районным судом Саратовской области постановлено определение о прекращении производства по гражданскому делу № 2-6(1)/2018 по иску Лазутиной М.Ф., Пенькова С.П., Лазутина А.Ф.,

Корнеева М.Ф., Косенковой О.В. к ООО «СПК «Уфтюга» в лице конкурсного управляющего Анчуковой Н.В., ООО «Агрохолдинг», ИП главе КФХ Шиндину В.П. о признании недействительными торгов, расторжении договора аренды земельного участка и по заявлению Суханова В.П., Пошморго З.М., Жарлагаповой Б.Н., Дусказиевой Ж.Н. и других о признании недействительной сделки, заключенной на торгах, применении последствий недействительности сделки и расторжении договора аренды земельного участка. Судом указано на неподведомственность спора, подлежащего разрешению Арбитражным судом Вологодской области в рамках дела о банкротстве ООО «СПК «Уфтюга», суду общей юрисдикции (т. 1, л. д. 104–107).

Из текста данного судебного акта следует, что требования о расторжении договора аренды земельного участка от 8 апреля 2008 г. предъявлены в связи с неисполнением ООО «СПК «Уфтюга» обязанности по выплате арендной платы за пользование земельным участком за период с 2012 по 2014 год и иными нарушениями.

Установлено также, что 12 мая 2017 г. состоялся аукцион по продаже права пользования земельным участком на условиях договора аренды от 8 апреля 2008 г., победителем которого признано ООО «Агрохолдинг», действующее в интересах ИП главы КФХ Шиндина В.П. В этот же день между ООО «СПК «Уфтюга» в лице конкурсного управляющего Анчуковой Н.В. и ИП главой КФХ Шиндиным В.П. заключен соответствующий договор.

11 июля 2018 г. Михрячев В.Н., Суханов В.П., Пошморго З.М., Жарлагапова Б.Н., Дусказиева Ж.Н. и иные лица обратились в Арбитражный суд Вологодской области с заявлениями, в которых просили в том числе о расторжении договора аренды земельного участка от 8 апреля 2008 г. с ООО «СПК «Уфтюга».

20 сентября 2018 г. указанные требования выделены в отдельное производство в рамках дела о банкротстве Арендатора.

Определением Арбитражного суда Вологодской области от 10 февраля 2022 г. по делу № А13-6048/2014 о несостоятельности (банкротстве) ООО «СПК «Уфтюга» утверждено мировое соглашение от 2 июля 2021 г., заключенное между ООО «СПК «Уфтюга» (должником), конкурсными кредиторами и поручителем ИП главой КФХ Шиндиным В.П., производство по делу прекращено. Задолженность перед истцами по настоящему делу Пеньковым С.П., Лазутиным А.Ф., Корнеевым М.Ф., Косенковой О.В. включена в условия мирового соглашения (т. 1, л. д. 81–91).

Определением Арбитражного суда Вологодской области от 23 июня 2022 г. производство по рассмотрению заявлений Михрячева В.Н.,

Суханова В.П., Пошморго З.М., Жарлагаповой Б.Н., Дусказиевой Ж.Н. и других о расторжении договора аренды земельного участка прекращено в связи с прекращением производства по делу о несостоятельности (банкротстве) (т. 1, л. д. 108–111).

В соответствии с условиями договора о совместной деятельности от 14 апреля 2023 г., заключенного между ООО «СПК «Уфтыга» (Сторона 1) и ИП главой КФХ Шиндиным В.П. (Сторона 2), Сторона 1 предоставляет в совместное пользование земельный участок с кадастровым номером 64:27:130502:0122 площадью 4 048,1 га. Участок предоставляется в пользование Стороне 2 без каких-либо ограничений и изъятий. Сторона 2 осуществляет все действия, связанные с ведением сельскохозяйственного производства, для достижения максимальной прибыли, включая и не ограничиваясь осуществлением обязанностей по надлежащему содержанию земельного участка, организацией посевных работ, сбора культур, привлечением сельскохозяйственной техники и так далее (т. 6, л. д. 140–141).

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь положениями статей 9, 57, 58, 181⁴, 181⁵, 309, 310, 388, 421, 450, 606, 609, 614, 615, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 1, 22, 46, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статей 6, 14, 14¹ Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», указав, что общее собрание собственников земельного надела правомочно принимать решение о расторжении договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в долевой собственности более чем пяти лиц, установив, что решение собственников земельных долей, оформленное протоколом общего собрания от 22 апреля 2024 г., отразившее волеизъявление участников долевой собственности о прекращении договора аренды, принято с соблюдением требований гражданского и земельного законодательства, пришел к выводу о наличии у истцов необходимых полномочий для подачи иска по настоящему делу.

Исходя из установленного нарушения ответчиком условия договора о выплате арендной платы, а также неоднократно зафиксированного факта сдачи земельного участка в субаренду в отсутствие согласия арендодателей, учитывая, что истцы, а также другие арендодатели длительное время осуществляют защиту своих прав, нарушенных Арендатором, суд первой инстанции пришел к мнению, что ответчиком были допущены существенные нарушения условий договора, которые повлекли для арендодателей такой ущерб, в результате которого они в

значительной степени лишились того, на что вправе были рассчитывать при заключении договора.

Также суд отметил, что выплата арендной платы только части арендодателей, с учетом того, что некоторым лицам арендная плата не выплачивалась в течение нескольких лет, не может свидетельствовать об исполнении договора аренды в полном объеме.

При этом суд, принимая во внимание поданные в рамках вышеупомянутого гражданского дела № 2-6(1)/2018 и дела о несостоятельности (банкротстве) иски, содержащие информацию о нарушениях по уплате арендной платы и об адресах заявителей, не усмотрел признаков недобросовестности истцов в отношении осуществляемых ими действий по получению арендной платы.

Суд апелляционной инстанции, повторно оценив представленные доказательства, а также приняв новые доказательства в подтверждение совершения выплат в адрес собственников земельного участка, установил, что основанием принятия 22 апреля 2014 г. общим собранием собственников долей – участников общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 64:27:130502:0122 решения о расторжении договора аренды от 8 апреля 2008 г. являлись обстоятельства, которые не относятся к предусмотренным законом основаниям для расторжения договора аренды земельного участка, при этом решением общего собрания уполномоченное лицо для обращения с иском в защиту всех собственников земельного участка с требованием о расторжении данного договора не избиралось, и отказал в удовлетворении иска, сославшись также на то, что невыплата арендной платы части арендодателей не может быть признана достаточным основанием для удовлетворения требований истцов.

Кассационный суд общей юрисдикции с выводами суда апелляционной инстанции согласился.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно абзацу первому статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства, одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев,

предусмотренных законом (пункт 1 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 606 данного кодекса по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (пункт 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 статьи 615 этого же кодекса арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

В силу пункта 2 указанной статьи арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено данным кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков (пункт 3).

Согласно пункту 5 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон решением суда при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных, названным кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В силу статьи 619 названного кодекса по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 данного кодекса.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Согласно пункту 1 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в редакции, действовавшей на момент принятия общим собранием участников долевой собственности решения о расторжении договора) владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

Согласно подпункту 7 пункта 3 статьи 14 этого же закона участники долевой собственности на общем собрании могут принять решение об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности.

В силу пункта 5 статьи 14¹ названного закона общее собрание считается правомочным в случае присутствия на нем участников долевой собственности, составляющих не менее чем 20 процентов их общего числа или, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющих более чем 50 процентами таких долей.

Судом первой инстанции установлено, что общим собранием, отразившим волеизъявление собственников земельного участка, которое не оспорено, не отменено, недействительным не признано, принято решение о расторжении договора аренды.

О принятом решении Арендатор поставлен в известность.

Поскольку в досудебном порядке стороны не пришли к соглашению о досрочном расторжении договора аренды, истцы, являясь собственниками земельных долей спорного земельного участка, направляли в адрес ответчика уведомление в связи с нарушением договора аренды, а впоследствии неоднократно обращались за судебной защитой, о чем был извещен ответчик.

В этой связи суд первой инстанции, установивший, что истцы действовали добросовестно, принимали меры к расторжению договора, в разумный срок обращались за судебной защитой, пришел к правомерному выводу о несогласии с доводами ООО «СПК «Уфтяга» о том, что искивые

требования заявлены ненадлежащим лицом и с нарушением претензионного порядка подачи иска в суд.

Кроме того, суд первой инстанции учел существенность и неоднократность нарушений условий договора со стороны Арендатора, касающихся своевременного и в полном объеме внесения арендной платы.

С учетом изложенного у суда апелляционной инстанции отсутствовали законные основания для отмены решения районного суда.

Кроме того, отмененное судом апелляционной инстанции определение Пугачевского районного суда Саратовской области от 17 мая 2024 г. об исправлении описки было вынесено не в отношении решения Пугачевского районного суда Саратовской области от 3 мая 2024 г., а в отношении определения этого же суда от 5 марта 2024 г., которым к участию в деле были привлечены третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований, и которое в установленном законом порядке не обжаловалось.

Основания, по которым названное определение об исправлении описки отменено, судом апелляционной инстанции не приведены.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права не устранил.

Поскольку все имеющие значение для дела обстоятельства судом первой инстанции установлены, нормы материального права применены правильно, каких-либо существенных нарушений норм процессуального права не допущено, а судами апелляционной и кассационной инстанций допущены ошибки в толковании и применении норм права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 28 января 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июля 2025 г. подлежат отмене с оставлением в силе решения Пугачевского районного суда Саратовской области от 3 мая 2024 г., разрешившего спор в соответствии с установленными обстоятельствами и подлежащими применению к спорным отношениям нормами материального права, и определения этого же суда от 17 мая 2024 г. об исправлении описки.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 28 января 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июля 2025 г. отменить, оставить в силе решение Пугачевского районного суда Саратовской области от 3 мая 2024 г. и определение этого же суда от 17 мая 2024 г. об исправлении описки.

Председательствующий

Судьи

