



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ26-7-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 мая 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Горшкова В.В., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Племзавод Кирова» к Брылеву Александру Сергеевичу, Фроленко Сергею Григорьевичу, Меткаловой Анастасии Сергеевне, Фроленко Евгении Сергеевне, Фроленко Екатерине Сергеевне, Фроленко Сергею Сергеевичу, третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области, администрация Савоськинского поселения Зимовниковского района Ростовской области, о переводе прав и обязанностей покупателя земельного участка по договору купли-продажи, взыскании денежной суммы, по кассационной жалобе Брылева Александра Сергеевича на решение Зимовниковского районного суда Ростовской области от 18 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 7 мая 2025 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителей Брылева А.С. адвокатов Карпова С.И. и Ищенко В.В., поддержавших доводы жалобы, представителя ООО «Племзавод Кирова» Супруна В.В., возражавшего против удовлетворения жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., полагавшего судебные постановления подлежащими отмене, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Племзавод Кирова» обратилось в суд с иском к Брылеву А.С., Фроленко С.Г. о переводе прав и обязанностей покупателя земельного участка по договору купли-продажи, взыскании денежной суммы, 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.

Определением Зимовниковского районного суда Ростовской области от 25 ноября 2024 г. к участию в деле в качестве соответчиков привлечены наследники Фроленко С.Г. (умер 12 июня 2022 г.) Меткалова А.С., Фроленко Е.С., Фроленко Ек.С., Фроленко С.С.

Полагая, что действиями Фроленко С.Г. (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 21 декабря 2018 г., заключённому между Фроленко С.Г. 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 18 декабря 2024 г. исковые требования ООО «Племзавод Кирова» удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 7 мая 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. состоявшиеся по делу судебные постановления оставлены без изменения, кассационная жалоба Брылева А.С. – без удовлетворения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 25 марта 2026 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных актов.

В соответствии со ст. 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что ООО «Племзавод Кирова» на основании договора аренды частей земельного участка сельскохозяйственного назначения от 16 декабря 2013 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 сроком на 10 лет заключён, в том числе, и с Фроленко С.Г., 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 21 декабря 2018 г. Фроленко С.Г. (продавец) продал, а Брылев А.С. (покупатель) купил земельный участок категории земель: «земли сельскохозяйственного назначения», общей площадью 209995 м², с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] район, в границах колхоза им. [REDACTED], за 800 000 рублей.

Разрешая спор по существу и удовлетворяя требование ООО «Племзавод Кирова», суд первой инстанции исходил из того, что Фроленко С.Г., в нарушение условий заключённого с обществом договора и преимущественного права истца на покупку земельного участка, об

отчуждении земельного участка ООО «Племзавод Кирова» не уведомил, чем нарушил его преимущественное право на приобретение земельного участка.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением норм действующего законодательства, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений ст. 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным критериям постановленные судебные акты не отвечают.

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 259² 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.

Закрепленные законодателем в статье 12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» особенности правового регулирования оборота долей в общей долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (установленные, исходя из количества участников долевой собственности) направлены на соблюдение баланса частных и публичных интересов, которые затрагиваются реализацией права частной собственности на землю, на основе конституционного принципа пропорциональности (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 30 января 2009 г. № 1-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной»).

Право участника долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на выделение земельного участка в счёт своей земельной доли не носит абсолютного характера, поскольку его реализация обусловлена определёнными законодателем требованиями сохранения целевого назначения таких земельных участков и наличием у собственников общих интересов, выражаемых большинством.

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 Фроленко С.Г. и Брылевым А.С, в долевой собственности не находился и принадлежал на праве собственности только продавцу.

В силу положений пункта 1 статьи 12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» без выделения земельного участка в счёт земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе отчуждать земельную долю в собственность другого участника долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданина – члена крестьянского (фермерского) хозяйства, использующего земельный участок, находящийся в долевой собственности. В иных случаях участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению только после выделения земельного участка в счёт земельной доли.

Кроме того, Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», 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 пунктом 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются, что не было учтено судами при разрешении спора.

Так, в силу пункта 1 статьи 8 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» 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).

В определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 июля 2022 г. № 1817-0 отмечено, что установленные законодателем в статье 12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» особенности правового регулирования оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения направлены на соблюдение баланса частных и публичных интересов (Постановление Конституционного Суда Российской

Федерации от 30 января 2009 г. № 1-П; определения Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2009 г. № 1504-О-О, от 23 апреля 2013 г. № 534-О, от 20 июля 2021 г. № 1581-О). При этом круг субъектов, указанный в оспариваемой норме в качестве обладающих правом на приобретение долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, отнесённых к категории земель сельскохозяйственного назначения, какой-либо неопределённости не содержит и соответствует как природе права общей долевой собственности, так и публичным интересам в сфере продовольственной безопасности государства, заключающимся в необходимости сохранения сложившихся в сельском хозяйстве технологических и производственных связей и в предоставлении определённых преимуществ в данной сфере лицам, имеющим необходимый опыт ведения сельского хозяйства на конкретных земельных участках и осуществившим мероприятия по их освоению (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 г. № 2789-О).

Таким образом, из приведённых норм и правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации следует, что продажа земельной доли без её выдела в натуре допустима лишь лицам, указанным в абзаце втором пункта 1 статьи 12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Между тем администрация сельского поселения к участию в деле в надлежащем процессуальном статусе 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым обратить внимание на следующее.

Решением Зимовниковского районного суда Ростовской области от 18 декабря 2024 г. на ООО «Племзавод Кирова» переведены права и обязанности в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по договору купли-продажи от 21 декабря 2018 г., заключённому между Фроленко С.Г. и Брылевым А.С. (т. 2, л.д. 149).

При этом, согласно выписке из ЕГРН кадастровый номер присвоен указанному земельному участку 25 декабря 2020 г. (т. 2, л.д. 132), согласие на образование данного земельного участка дано ООО «Племзавод Кирова» 23 сентября 2020 г. (т. 2, л.д. 148), запись о регистрации права собственности

Фроленко С.Г. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] внесена 25 декабря 2020 г.

Данные обстоятельства оставлены без внимания судами первой и апелляционной инстанций, толкование условий договора купли-продажи от 21 декабря 2018 г., заключённому между Фроленко С.Г. и Брылевым А.С., в соответствии с требованиями статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации судами не дано.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Зимовниковского районного суда Ростовской области от 18 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 7 мая 2025 г. и кассационное 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 [REDACTED]

Судьи [REDACTED]