



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 41-КГ26-36-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 Асташова С.В. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Племзавод Кирова» к Брылеву Александру Сергеевичу и Барачковскому Владимиру Степановичу о переводе прав и обязанностей покупателя земельного участка по договору купли-продажи

по кассационной жалобе Брылева Александра Сергеевича на решение Зимовниковского районного суда Ростовской области от 9 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 16 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителей Брылева А.С. – Карпова С.И. и Ищенко В.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя общества с ограниченной ответственностью «Племзавод Кирова» Супруна В.В.,

возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, а также прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., полагавшего, что судебные постановления подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Племзавод Кирова» (далее также общество) обратилось в суд с иском к Брылеву А.С. и Барачковскому В.С. о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи земельного участка и об истребовании земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] из незаконного владения Брылева А.С., указав в обоснование требований, что в силу пункта 2.3 договора аренды части земельного участка сельскохозяйственного назначения общество как арендатор имеет первоочередное право на аренду и покупку земельной доли. Однако Барачковский В.С. (арендодатель) произвел выдел земельной доли в натуре и в нарушение названного выше условия договора аренды продал земельный участок Брылеву А.С. по договору купли-продажи от 22 июля 2019 г.

Решением Зимовниковского районного суда Ростовской области от 9 декабря 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 16 апреля 2025 г. и определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2025 г., исковые требования общества удовлетворены.

В кассационной жалобе Брылева А.С. поставлен вопрос об отмене указанных выше судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 15 апреля 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От ООО «Племзавод Кирова» поступили письменные возражения на кассационную жалобу.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, и возражения на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит обжалуемые судебные постановления подлежащими отмене.

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 данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «Племзавод Кирова» на основании договора аренды части земельного участка сельскохозяйственного назначения от 12 ноября 2013 г. с множественностью лиц на стороне арендодателя являлось арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] сроком на 10 лет.

Пунктом 2.3 договора аренды предусмотрено, что при переходе доли в праве общей собственности на землю по наследству или вследствие совершенных в соответствии с законодательством Российской Федерации сделок с земельными долями действие договора с прежним собственником прекращается. Первоочередное право на покупку и аренду земельных долей оставлено за обществом. С новым участником долевой собственности заключается новый договор на общих условиях.

Барачковский В.С., один из арендодателей, выделил с согласия общества в счет земельной доли земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 21 га, категории «земли сельскохозяйственного назначения», расположенный по адресу: [REDACTED]

Письмом от 23 июля 2019 г. № 238 администрация Савоськинского сельского поселения отказалась от преимущественного права приобретения земельного участка по цене 450 000 рублей.

Согласно договору купли-продажи от 22 июля 2019 г. Барачковский В.С. продал Брылеву А.С. данный земельный участок за 450 000 рублей.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из того, что выдел земельного участка в счет земельной доли не влечет прекращения договора аренды в силу части 4 статьи 11⁸ Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе в части преимущественного права покупки данного участка. Наличие в договоре аренды такого права законодательству не противоречит. По мнению суда, Барачковский В.С. в нарушение условий договора аренды и преимущественного права общества на покупку земельного участка не уведомил его об отчуждении.

Отклоняя довод Брылева А.С. о пропуске исковой давности, суд первой инстанции сослался на то, что о нарушенном праве обществу стало известно 23 марта 2020 г. после получения досудебной претензии от Брылева А.С. о возврате земельного участка, выплате арендной платы и возмещении убытков.

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

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

С учетом положений статей 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пунктах 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 статье 250 этого же кодекса в редакции, действовавшей на момент заключения договора купли-продажи, 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 земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении (пункт 1).

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

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

Между тем отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения регулируются также Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения), в соответствии с пунктом 1 статьи 12 которого к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных этой статьей, а также статьями 13 и 14 данного федерального закона.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Установленные законодателем особенности правового регулирования оборота долей в общей собственности на земельные участки из земель

сельскохозяйственного назначения направлены на соблюдение баланса частных и публичных интересов. При этом круг субъектов, обладающих правом на приобретение долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, отнесенных к категории земель сельскохозяйственного назначения, 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 определенных преимуществ в данной сфере лицам, имеющим необходимый опыт ведения сельского хозяйства на конкретных земельных участках и осуществившим мероприятия по их освоению (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 28 декабря 2021 г. № 2789-О, от 21 июля 2022 г. № 1817-О и др.).

Поскольку положения статьи 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения являются специальными, положения статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации в данном случае применению не подлежали.

Кроме того, как положения статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, так и положения статьи 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения регулируют отношения, связанные с отчуждением доли в праве собственности без ее выдела в натуре.

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

В силу пункта 1 статьи 8 Закона 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 осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов 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 статьей (пункт 3).

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

Преимущественное право арендатора на покупку арендуемого им земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже арендодателем положениями указанного выше закона не предусмотрено, а условие договора аренды в силу пункта 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской

Федерации не создает обязанностей для лица, не являющегося стороной этого обязательства.

Вместе с тем из приведенных положений закона следует, что продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения допустима только с соблюдением требований, указанных в пункте 1 статьи 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, в противном случае сделка ничтожна.

Однако соблюдение этих условий при рассмотрении настоящего дела суд не проверил, формально сославшись на письменный отказ администрации Савоськинского сельского поселения Зимовниковского района Ростовской области от преимущественного права покупки спорного земельного участка, не установив обстоятельств, перечисленных в статье 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, и причины этого отказа.

Между тем, эти обстоятельства по настоящему делу имели значение, вследствие чего суд в соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации должен был поставить их на обсуждение лиц, участвующих в деле.

Таким образом, судом первой инстанции при постановлении решения не 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.

С учетом изложенного 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.

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

определила:

решение Зимовниковского районного суда Ростовской области от 9 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 16 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи