



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ26-14-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
судей

Петрушкина В.А.,
Асташова С.В. и Назаренко Т.Н.

при участии прокурора Генеральной прокуратуры Российской
Федерации Слободина С.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску общества с
ограниченной ответственностью «Племзавод Кирова» к Брылёву Александру
Сергеевичу, администрации муниципального образования «Савоськинское
сельское поселение» Зимовниковского района Ростовской области о переводе
прав и обязанностей покупателя земельного участка по договору
купли-продажи, истребовании земельного участка из чужого незаконного
владения

по кассационной жалобе Брылёва Александра Сергеевича на решение
Зимовниковского районного суда Ростовской области от 24 января 2025 г.,

дополнительное решение Зимовниковского районного суда Ростовской области от 14 февраля 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 24 июля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав представителей Брылёва А.С. – Ищенко В.В. и Карпова С.И., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя ООО «Племзавод Кирова» Супруна В.В., возражавшего против удовлетворения жалобы, а также заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Слободина С.А., полагавшего кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Племзавод Кирова» обратилось в суд с названным 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 Брылёву А.С.

Полагая, что действиями Германовой Т.Д. (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 18 февраля 2019 г., заключённому между Германовой Т.Д. и Брылёвым А.С., взыскать с ООО «Племзавод Кирова» в пользу Брылёва А.С. денежную сумму, уплаченную последним по названному договору купли-продажи земельного участка, истребовать земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] из незаконного владения Брылёва А.С.

Определением Зимовниковского районного суда Ростовской области от 15 июля 2024 г. производство по делу в отношении Германовой Т.Д. прекращено в связи со смертью последней 8 января 2019 г.

Определением Зимовниковского районного суда Ростовской области от 10 января 2025 г. к участию в деле в качестве соответчика привлечена администрация МО «Савоськинское сельское поселение» Зимовниковского района Ростовской области как возможный наследник, принявший выморочное имущество умершей Германовой Т.Д.

Решением Зимовниковского районного суда Ростовской области от 24 января 2025 г. исковые требования о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи от 18 февраля 2019 г. на ООО «Племзавод Кирова» и истребовании земельного участка из чужого незаконного владения Брылёва А.С. удовлетворены.

Дополнительным решением Зимовниковского районного суда Ростовской области от 14 февраля 2025 г. с ООО «Племзавод Кирова» в пользу Брылёва А.С. взысканы 410 000 руб., уплаченные им по договору купли-продажи от 18 февраля 2019 г.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 24 июля 2025 г. решение и дополнительное решение суда первой инстанции оставлены без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2025 г. состоявшиеся по делу судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос об отмене названных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 25 марта 2026 г. кассационная жалоба заявителя с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела и обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, а также возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 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 совершённых в соответствии 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.

Германова Т.Д., один из арендодателей, выделила с согласия общества в счёт земельной доли земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 209 998 м², категории «земли сельскохозяйственного назначения», расположенный по адресу: [REDACTED]

Письмом от 15 февраля 2019 г. администрация Савоськинского сельского поселения отказалась от преимущественного права приобретения земельного участка по цене 410 000 рублей.

Согласно договору купли-продажи от 18 февраля 2019 г. Германова Т.Д. продала Брылёву А.С. данный земельный участок за 410 000 руб.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из того, что выдел земельного участка в счёт земельной доли не влечёт 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, Германова Т.Д. в нарушение условий договора аренды и преимущественного права общества на покупку земельного участка не уведомила его об отчуждении.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены существенные нарушения норм права.

С учётом 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 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 продаётся, 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).

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 владельцу 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.).

Таким образом, 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 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 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 учётом особенностей, установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 данного федерального закона.

Без выделения земельного участка в счёт земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести её 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 счёт 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, отнесённых 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 определённых 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 из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с согласия ООО «Племзавод Кирова», на момент заключения договора купли-продажи между Германовой Т.Д. и Брылёвым А.С. в долевой собственности не находился и принадлежал на праве собственности только продавцу.

В силу подпункта 3 пункта 3 статьи 1, 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 продаётся, 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).

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 данные обстоятельства имели значение для дела, 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 учётом 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, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Зимовниковского районного суда Ростовской области от 24 января 2025 г., дополнительное решение Зимовниковского районного суда Ростовской области от 14 февраля 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 24 июля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 ноября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

