



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 41-КГ26-11-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 Киселева А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Племзавод Кирова» к Брылеву Александру Сергеевичу и Овчарову Алексею Ивановичу 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 12 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 21 мая 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителей Брылева А.С. адвокатов Карпова С.И. и Ищенко В.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «Племзавод Кирова» Супруна В.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации

Слободина С.А., полагавшего необходимым отменить состоявшиеся по делу судебные постановления,

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., Овчарову А.И. о переводе прав и обязанностей покупателя земельного участка по договору купли-продажи, истребовании земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] из незаконного владения Брылева А.С., взыскании денежной суммы, указав в обоснование требований, уточненных в ходе судебного разбирательства, что общество являлось арендатором частей земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED], из которого впоследствии был образован земельный участок с кадастровым номером [REDACTED]. В силу пункта 2.3 договора аренды части земельного участка сельскохозяйственного назначения общество как арендатор имело первоочередное право на аренду и покупку земельной доли, однако Овчаров А.И. (арендодатель) в нарушение названного выше условия договора аренды продал земельный участок Брылеву А.С. по договору купли-продажи от 2 октября 2020 г. (т. 1, л. д. 1–10).

Решением Зимовниковского районного суда Ростовской области от 12 декабря 2024 г. исковые требования ООО «Племзавод Кирова» удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 21 мая 2025 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2025 г. состоявшиеся по делу судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной представителем Брылева А.С. Ищенко В.В., ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений судов первой, апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 29 декабря 2025 г. Брылеву А.С. восстановлен процессуальный срок для подачи кассационной жалобы, а определением от 25 марта 2026 г. кассационная жалоба Брылева А.С. 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 возражениях на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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 судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «Племзавод Кирова» на основании договора аренды частей земельного участка сельскохозяйственного назначения от 12 ноября 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] (т. 1, л. д. 11–38; т. 2, л. д. 60–65).

Указанный договор аренды сроком на 10 лет заключен в том числе и с Овчаровой С.Ф. – одним из собственников земельных долей исходного земельного участка.

Пунктом 2.3 названного договора предусмотрено, что при переходе доли (долей) в праве общей собственности на землю по наследству или вследствие совершенных в соответствии с законодательством Российской Федерации сделок с земельными долями действие договора с предыдущим собственником

прекращается. Первоочередное право на покупку и аренду земельных долей остается 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 срока действия договора аренды (т. 2, л. д. 69).

Согласно договору купли-продажи от 2 октября 2020 г. Овчаров А.И. (наследник Овчаровой С.Ф.) (продавец) продал, а Брылев А.С. (покупатель) купил земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 210 004 кв. м категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», расположенный по адресу: [REDACTED] сельское поселение, в границах колхоза им. Кирова, за [REDACTED] руб. (т. 2, л. д. 66).

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 11<sup>8</sup> 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, Овчаров А.И. в нарушение условий заключенного 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 данного земельного участка.

Также суд отклонил довод Брылева А.С. о пропуске срока исковой давности, указав, что с учетом первичного обращения в суд срок для защиты нарушенного права не пропущен.

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

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.

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, отнесенный 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 из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с согласия ООО «Племзавод Кирова», на момент заключения договора купли-продажи между Овчаровым А.И. 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, 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 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 390<sup>14</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 12 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 21 мая 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи