



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 41-КГ26-8-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.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Племзавод Кирова» к Брылеву Александру Сергеевичу, наследникам имущества Никитенко Елены Ивановны – Левченко Надежде Николаевне и Рогозиной Наталье Николаевне 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 30 апреля 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 Петрушкина В.А., выслушав представителей Брылева А.С. – Карпова С.И. и Ищенко В.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя ООО «Племзавод Кирова» Супруна В.В., возражавшего против удовлетворения жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской

Федерации Слободина С.А., полагавшего кассационную жалобу подлежащей удовлетворению,

установила:

ООО «Племзавод Кирова» обратилось в суд с иском к Брылеву А.С. и Никитенко Е.И. о переводе прав и обязанностей покупателя земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], об истребовании данного земельного участка из чужого незаконного владения и взыскании денежной суммы, уплаченной по договору купли-продажи.

Определением Зимовниковского районного суда Ростовской области от 24 июня 2024 г. к участию в деле в качестве ответчиков привлечены Левченко Н.Н. и Рогозина Н.Н. как лица, принявшие наследственное имущество Никитенко Е.И. после ее смерти.

Решением Зимовниковского районного суда Ростовской области от 12 декабря 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 30 апреля 2025 г., иск удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Брылев А.С. просит отменить названные судебные акты, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 29 декабря 2025 г. Брылеву А.С. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы, а определением этого же судьи от 25 марта 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, а также возражения 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, ООО «Племзавод Кирова» на основании договора аренды части земельного участка сельскохозяйственного назначения от 27 февраля 2014 г. с множественностью лиц на стороне арендодателя (участники долевой собственности) являлось арендатором земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED].

Срок действия договора – 10 лет (пункт 2.1).

Пунктом 2.3 договора предусматривалось, 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 прекращалось; первоочередное право на покупку и аренду земельных долей подлежало оставлению за ООО «Племзавод Кирова»; с новым участником долевой собственности подлежал заключению новый договор на общих условиях.

Согласно Приложению № 1 к данному договору одним из арендодателей являлась Никитенко Е.И. как правообладатель земельной доли размером 21 га (640 балло-гектаров).

В счет причитающейся Никитенко Е.И. земельной доли из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на основании письменного согласия арендатора ООО «Племзавод Кирова» был выделен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 210 001 кв. м, который на основании договора купли-продажи от 2 октября 2020 г. был продан Брылеву А.С. по цене [REDACTED] руб.

28 августа 2023 г. Никитенко Е.И. умерла.

После смерти Никитенко Е.И. наследственное имущество перешло к наследникам Левченко Н.Н. и Рогозиной Н.Н.

Разрешая спор по существу и удовлетворяя требования ООО «Племзавод Кирова», суд первой инстанции, руководствуясь статьями 209, 250 и 252 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 8 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения), исходил из того, что Никитенко Е.И. в нарушение условий заключенного с обществом договора аренды от 27 февраля 2014 г. (пункт 2.3) не уведомила ООО «Племзавод Кирова» об отчуждении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], чем нарушила преимущественное право истца на приобретение в собственность указанного земельного участка.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с указанными выводами судов согласиться нельзя по следующим основаниям.

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 трех 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 купли-продажи или мены.

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 предусмотренного законом преимущественного права 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения данный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве

общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения – сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Согласно пункту 3 статьи 1 данного закона оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается в том числе на принципах преимущественного права субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов, а также преимущественного права других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина – члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности.

В силу пункта 1 статьи 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения 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 данной статьей, а также статьями 13 и 14 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Предусмотренные статьей 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения особенности правового регулирования оборота долей в общей долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения 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 11 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 счет своей земельной доли не носит абсолютного характера, поскольку его реализация обусловлена определенными законодателем требованиями сохранения целевого назначения таких земельных участков и наличием у собственников общих интересов, выражаемых большинством.

Пунктом 1 статьи 13 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения предусмотрено, что участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и данным законом.

Земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путем выдела земельного участка в порядке, установленном пунктами 4–6 статьи 13 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения (пункт 2).

В пункте 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 12 июля 2017 г., разъяснено, что при наличии согласия всех участников долевой собственности земельного участка сельскохозяйственного назначения на передачу его в аренду выдел собственником земельной доли, обремененной правом аренды, не может осуществляться без согласия арендатора, за исключением участников долевой собственности, которые на общем собрании участников долевой собственности голосовали против предоставления участка в аренду.

Согласно пункту 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных данным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Системные положения статьи 128 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 12, 13 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения определяют различный правовой оборот земельных долей и земельных участков сельскохозяйственного назначения, образованных путем выдела земельной доли.

Из материалов дела следует, что на основании договора аренды от 27 февраля 2014 г. собственники (физические лица) предоставили во временное владение и пользование ООО «Племзавод Кирова» часть земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED].

Согласно пункту 2.3 договора первоочередное право на покупку и аренду земельных долей арендодателей принадлежало ООО «Племзавод Кирова».

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 26 августа 2013 г. № [REDACTED] Никитенко Е.И. являлась правообладателем земельной доли площадью 21 га (640 балло-гектаров) земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED].

Из представленной в дело выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 7 декабря 2024 г. усматривается, что земельный участок площадью 210 001 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] образован из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и поставлен на государственный кадастровый учет 4 мая 2018 г.

4 мая 2018 г. в ЕГРН внесена запись о праве собственности Никитенко Е.И. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], а 17 октября 2020 г. – о переходе к Брылеву А.С. права собственности на указанный земельный участок на основании договора купли-продажи от 2 октября 2020 г., заключенного с Никитенко Е.И.

Таким образом, Никитенко Е.И., являясь участником долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, в установленном законом порядке и с согласия арендатора осуществила выдел принадлежащей ей земельной доли площадью.

Следовательно, на момент заключения договора купли-продажи от 2 октября 2020 г. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], образованный из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], находился в единоличной собственности Никитенко Е.И.

Судебные инстанции, разрешая спор, не учли, что особенности правового регулирования оборота долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, включая круг субъектов, обладающих правом на их приобретение, не применяются при продаже земельных участков, образованных в результате выдела земельных долей (статья 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

В этой связи условие договора аренды о преимущественном праве арендатора на покупку земельной доли не может служить основанием для перевода на него прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи земельного участка, образованного в результате выдела этой доли.

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).

В определении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 июня 2022 г. № 1560-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «ЛАГ-СЕРВИС АГРО» на нарушение его конституционных прав пунктами 2 и 4 статьи 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» указано, что в целях развития принципа приоритета охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, соблюдения баланса частных и публичных интересов, а также обеспечения продовольственной безопасности государства законодатель предусмотрел в статье 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения преимущественное право покупки публично-правовыми образованиями земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, последствия его нарушения.

Однако судебные инстанции в нарушение приведенных выше правовых норм и позиции Конституционного Суда Российской Федерации, направленных на соблюдение баланса частных и публичных интересов в сфере

продовольственной безопасности, в том числе на сохранение сложившихся в сельском хозяйстве технологических и производственных связей, не обеспечили проверку соблюдения процедуры уведомления уполномоченного органа о намерении продать земельный участок сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, судебные инстанции ошибочно пришли к выводу о наличии у арендатора преимущественного права на приобретение земельного участка сельскохозяйственного назначения, образованного в результате выдела земельной доли, и не проверили, наступили ли правовые последствия нарушения такого права, предусмотренные специальным законом (пункт 4 статьи 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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 12 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 30 апреля 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