



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ26-43-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Москва

5 июня 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Петрушкина В.А.,
Киселёва 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, Гунько Татьяне Владимировне о переводе прав и обязанностей покупателя земельного участка по договору купли-продажи и истребовании земельного участка из чужого незаконного владения

по кассационной жалобе Брылева Александра Сергеевича на решение Зимовниковского районного суда Ростовской области от 16 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 26 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителей Брылева А.С. – Ищенко В.В., Карпова С.И., поддержавших доводы кассационной жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Жданова И.Д., полагавшего, что судебные постановления подлежат отмене, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Племзавод Кирова» обратилось в суд с иском к Брылеву А.С, Гунько Т.В. 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.

Полагая, что действиями Гунько Т.В. (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 10 января 2019 г., заключённому между Гунько Т.В. 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 16 декабря 2024 г. исковые требования ООО «Племзавод Кирова» удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 26 марта 2025 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2025 г. состоявшиеся по делу судебные постановления оставлены без изменения, кассационная жалоба Брылева А.С. – без удовлетворения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 4 мая 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 кассационной жалобы, 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.

Судом установлено, что ООО «Племзавод Кирова» на основании договора аренды частей земельного участка сельскохозяйственного назначения от 13 января 2014 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 заключён сроком на 10 лет, в том числе, и с Гунько Т.В., 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 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 10 января 2019 г. Гунько Т.В. (продавец) продала, а Брылев А.С. (покупатель) купил земельный участок категории земель: «земли сельскохозяйственного назначения», общей площадью 21 га, с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], по цене 450 000 руб.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь статьями 209, 250, 310, 420, 431, 606, 617 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 11.2, 37 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 24 июля 2002 г.

№ 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ), исходил из того, что Гунько Т.В., в нарушение условий заключённого с обществом договора и преимущественного права истца на покупку земельного участка, об отчуждении земельного участка ООО «Племзавод Кирова» не уведомила, чем нарушила его преимущественное право на приобретение 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 выводами судебных инстанций 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 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).

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.

В соответствии с пунктом 1 статьи Закона № 101-ФЗ 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 Закона № 101-ФЗ 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 № 101-ФЗ 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 статьёй, а также статьями 13 и 14 этого закона.

Закреплённые 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.

Пунктом 1 статьи 13 Закона № 101-ФЗ предусмотрено, что участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счёт своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и названным федеральным законом.

По общему правилу земельный участок образуется путём выдела в счёт земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путём выдела земельного участка в порядке, установленном пунктами 4–6 статьи 13 (пункт 2).

В пункте 4 Обзора № 3 (2017), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 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, обременённой 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 её в качестве индивидуально определённой вещи.

Системные положения статьи 128 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 12, 13 Закона № 101-ФЗ определяют различный правовой оборот земельных долей и земельных участков сельскохозяйственного назначения, образованных путём выдела доли.

Между тем, судами установлено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], образованный из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с согласия арендатора (ООО «Племзавод Кирова»), на момент заключения договора купли-продажи между Гунько Т.В. и Брылевым А.С. в долевой собственности не находился и принадлежал на праве собственности только продавцу.

Таким образом, Гунько Т.В., являясь участником долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, в установленном законом порядке, с согласия арендатора, осуществила выдел участка площадью, определённой на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на соответствующую земельную долю.

Судебные инстанции, разрешая спор, не учли, что особенности правового регулирования долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, включая круг субъектов, обладающих правом на их приобретение, не применимы при продаже сформированных в результате выдела земельных участков из земель указанной категории (статья 8 Закона № 101-ФЗ).

В этой связи предусмотренное в договоре аренды условие о преимущественном праве покупки арендатором доли в земельном участке сельскохозяйственного назначения, обременённом правом аренды, не может являться основанием для удовлетворения требований о переводе прав и обязанностей по договору купли-продажи образованного участка.

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 28 июня 2022 г. № 1560-О отмечено, что в целях развития основных принципов земельного законодательства закреплён приоритет охраны земли как

важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве. В целях развития названного принципа соблюдения баланса частных и публичных интересов, а также обеспечения продовольственной безопасности государства законодатель предусмотрел в статье 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» преимущественное право покупки публично-правовыми образованиями земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, последствия его нарушения. Оспариваемые законоположения, будучи элементами правового механизма реализации и защиты предоставленного публично-правовым образованиям преимущественного права покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, сами по себе не нарушают конституционных прав.

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.С., не выяснено.

В соответствии с абзацем тринадцатым статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации неприменение судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону, является одним из способов защиты гражданских прав.

В свою очередь, с целью соблюдения и обеспечения необходимого баланса частных и публичных интересов в сфере продовольственной безопасности государства, заключающихся, в том числе, в необходимости сохранения сложившихся в сельском хозяйстве технологических и производственных связей, судебные инстанции в рамках предоставленной им дискреции не обеспечили проверку законности действий уполномоченного органа по отказу от преимущественного права покупки земельного участка сельскохозяйственного назначения, принадлежащего Гунько Т.В.

Таким образом, судебные инстанции ошибочно установили наличие у арендатора преимущественного права покупки на земельный участок сельскохозяйственного назначения, образованный в результате выдела доли, и не обеспечили проверку наступления правовых последствий нарушения преимущественного права покупки публично-правовым образованием, предусмотренные специальным законом (пункт 4 статьи 8 Закона № 101-ФЗ).

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.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение Зимовниковского районного суда Ростовской области от 16 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам

Ростовского областного суда от 26 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2025 г. 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 16 декабря 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 26 марта 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи