



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ26-51-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Москва

23 июня 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Петрушкина В.А.,  
Горшкова В.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Лопатько Юрия Павловича к ООО «Островянское» о расторжении договора аренды, взыскании задолженности по арендной плате, по встречному иску ООО «Островянское» к Лопатько Юрию Павловичу, Брагиной Анастасии Александровне о переводе прав и обязанностей покупателя земельного участка по договору купли-продажи, признании отсутствующим права собственности по кассационной жалобе Лопатько Юрия Павловича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 4 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 декабря 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Лопатько Ю.П. обратился в суд с иском к ООО «Островянское», указав, что приобрёл у Брагиной А.А. земельные участки сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], на момент заключения договора

купли-продажи указанные земельные участки находились в аренде у ООО «Островянское». После смены собственника земельных участков арендатор более двух лет отказывал Лопатько Ю.П. в арендной плате, в связи с чем истец просил расторгнуть договор аренды, взыскать с общества задолженность по арендной плате.

ООО «Островянское» заявленные иски не признало, обратилось в суд с встречным иском к Лопатько Ю.П., Брагиной А.А., указав в обоснование требований, что являлось арендатором земельных участков сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] на основании договора аренды, заключённого с Брагиной А.А., условиями данного договора предусмотрено преимущественное право покупки арендатором объекта аренды. Полагая, что действиями Брагиной А.А. как арендодателя нарушено преимущественное право ООО «Островянское» на выкуп арендованного земельного участка, общество просило перевести на него права и обязанности покупателя по договору купли-продажи от 30 июля 2020 г. заключённому между Брагиной А.А. и Лопатько Ю.П., признать право собственности последнего на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] отсутствующим.

Решением Орловского районного суда Ростовской области от 28 мая 2024 г. первоначальные иски удовлетворены, в удовлетворении встречного иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 4 сентября 2025 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 декабря 2025 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение об отказе в удовлетворении первоначального иска, встречный иск удовлетворён.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 18 мая 2026 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и постановления кассационного суда общей юрисдикции.

В соответствии со ст. 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судами установлено, что СПК «Островянское» (впоследствии – ООО «Островянское») на основании договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения от 20 июля 2018 г., заключённого с К. [REDACTED], законным представителем Брагиной А.А., являлось арендатором земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Указанный договор аренды заключён сроком на 10 лет.

В п. 6.1 договора предусмотрено, что в течение срока действия договора аренды, арендатор обладает преимущественным правом покупки земельного участка при условии отказа администрации Островянского сельского поселения Орловского района Ростовской области от покупки земельного участка по той же цене.

Согласно договору купли-продажи от 30 июля 2020 г. Брагина А.А. (продавец) продала и передала, а Лопатько Ю.П. (покупатель) купил и принял земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Лопатько Ю.П., как новый собственник арендованных земельных участков, обратился к арендатору с требованием об уплате арендной платы, в чём ему было отказано. Претензия о выплате арендной платы оставлена без удовлетворения.

Разрешая спор, удовлетворяя требования Лопатько Ю.П. и отказывая ООО «Островянское» в удовлетворении встречного иска, суд первой инстанции исходил из того, что Лопатько Ю.П. как новый собственник арендованных земельных участков приобрёл права арендодателя, в том числе на получение арендной платы, которую общество обязано вносить на основании договора аренды от 20 июля 2018 г., однако отказалось от исполнения данной обязанности.

С данными выводами суда первой инстанции не согласился суд апелляционной инстанции. Установив, что предложение о покупке земельных участков от предыдущего собственника обществу не поступало, суд счёл, что Брагина А.А., продав принадлежавшие ей земельные участки, нарушила условия заключённого с обществом договора и его преимущественное право на покупку данных земельных участков, а потому

решение суда первой инстанции отменил с вынесением нового решения об отказе в первоначальном и удовлетворении встречного иска.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением норм материального и процессуального права, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «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.

Согласно п. 1 ст. 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 п. 2 ст. 259<sup>2</sup> 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 (п. 3 ст. 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 п. 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 (п. 3 ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 18 ст. 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.

Между тем, Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения, являясь специальным законом, имеющим приоритет над общими нормами гражданского права, не содержит положений, предусматривающих не связанные с недействительностью сделки последствия нарушения запрета на продажу постороннему лицу доли в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, в связи с чем правила, установленные в п. 3 ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются, что не было учтено судом апелляционной инстанции при разрешении спора.

В силу п. 3 ч. 3 ст. 1, ч. 1 ст. 8 вышеназванного закона преимущественным правом покупки целого земельного участка сельскохозяйственного назначения обладает субъект Российской Федерации либо, в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование.

ООО «Островянское» к указанным лицам не относится, являлось арендатором земельных участков на основании договора аренды.

Между тем, преимущественное право арендатора на покупку арендуемого им земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже арендодателем положениями указанного Федерального закона не предусмотрено, при этом условие договора аренды само по себе не может ограничивать права собственника земельного участка, предусмотренные ст. 209, 260 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, суд апелляционной инстанции, указав, что преимущественное право у ООО «Островянское» возникло не на основании закона, а из условий заключённого договора аренды, не обосновал при этом, на основании какой правовой нормы условия договора имеют приоритет над требованиями закона, в связи с чем вывод суда о возникновении у арендатора преимущественного права покупки земельного участка на основании договора нельзя признать правильным.

При этом оценка соответствия указанного пункта договора аренды требованиям закона судом апелляционной инстанции не дана.

В соответствии с п. 1 ст. 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

В п. 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» разъяснено, что условия договора подлежат толкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закреплёнными в ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, другими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (ст. 3, 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При толковании условий договора в силу абзаца первого ст. 431 Гражданского кодекса Российской Федерации судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нём слов и выражений (буквальное толкование). Такое значение определяется с учётом их общепринятого употребления любым участником гражданского оборота, действующим разумно и добросовестно (п. 5 ст. 10, п. 3 ст. 307 Гражданского кодекса Российской Федерации), если иное значение не следует из деловой практики сторон и иных обстоятельств дела.

Условия договора подлежат толкованию таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из её незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Толкование договора не должно приводить к такому пониманию условия договора, которое стороны с очевидностью не могли иметь в виду.

Значение условия договора устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (абзац первый ст. 431 Гражданского кодекса Российской Федерации). Условия договора толкуются и рассматриваются судом в их системной связи и с учётом того, что они являются согласованными частями одного договора (системное толкование).

Толкование условий договора осуществляется с учётом цели договора и существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств.

Указанные положения закона судом апелляционной инстанции при разрешении настоящего спора не были приняты во внимание, что привело к постановлению судебного акта, не отвечающего признакам законности и обоснованности.

В силу п. 1 ст. 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 (п. 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 (п. 3).

Сделка по продаже земельного участка, совершённая с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна (п. 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 ст. 8 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 соответствующий орган власти, чьи права могли быть нарушены, к участию в деле в надлежащем процессуальном статусе привлечён не был, его мнение относительно продажи земельного участка Лопатько Ю.П. не выяснено.

В соответствии с абзацем тринадцатым ст. 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 Брагиной А.А.

Таким образом, судебные инстанции ошибочно установили наличие у арендатора преимущественного права покупки на земельные участки сельскохозяйственного назначения и не обеспечили проверку наступления правовых последствий нарушения преимущественного права покупки публично-правовым образованием, предусмотренные специальным законом (п. 4 ст. 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

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 п. 3 ст. 308 Гражданского кодекса Российской Федерации не создаёт обязанностей для лица, не являющегося стороной этого обязательства.

При этом условие договора аренды само по себе не может ограничивать права собственника земельного участка, предусмотренные ст. 209, 260 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и постановление суда кассационной инстанции подлежат отмене в полном объёме, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 4 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 23 декабря 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи