



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 35-КГ26-2-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 июля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Петрушкина В.А.,
Киселёва А.П. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску прокурора
Старицкого района Тверской области в интересах Тверской области в лице
Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области к
Аганяну Оганесу Францовичу, Березовскому Михаилу Ивановичу и
Григоряну Григору Аветисовичу о признании сделок недействительными и
применении последствий недействительности сделок

по кассационной жалобе Министерства имущественных и земельных
отношений Тверской области на апелляционное определение судебной
коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от
3 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам
Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 сентября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав представителей Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области Бородулину Е.А. и Гришина О.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, а также прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцову Е.А., полагавшую кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор Старицкого района Тверской области (далее также прокурор) обратился в суд в интересах Тверской области в лице Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области (далее также Министерство) с заявлением к Аганяну О.Ф., Березовскому М.И. и Григоряну Г.А., о признании недействительными договоров купли-продажи долей в праве общей долевой собственности на земельные участки и применении последствий недействительности указанных сделок.

Требования мотивированы тем, что Григорян Г.А. является собственником земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] из категории земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешённого использования «для сельскохозяйственного использования» площадью по 55 500 кв.м каждый, расположенных по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] Данные земельные участки были получены путём раздела земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежавшего на праве общей долевой собственности Березовскому М.И. и Аганяну О.Ф. При этом Григорян Г.А. приобрёл право собственности на спорные земельные участки путём заключения четырёх последовательных сделок, оспариваемых прокурором, совершённых в нарушение требований статьи 8 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель

сельскохозяйственного назначения) о соблюдении преимущественного права покупки такого земельного участка субъектом Российской Федерации, без письменного уведомления Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области о намерении реализовать земельные участки.

Решением Старицкого районного суда Тверской области от 4 февраля 2025 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 3 апреля 2025 г. решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 сентября 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 3 апреля 2025 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 сентября 2025 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2025 г. отказано в передаче кассационной жалобы Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 8 июня 2026 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2025 г. отменено, кассационная жалоба Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области 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, 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 апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Березовскому М.И. и Аганяну О.Ф. на праве общей долевой собственности (по 1/2 доле каждому) принадлежал земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 111 000 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED], который на основании соглашения от 3 сентября 2015 г. был разделён собственниками на два земельных участка с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] площадью по 55 500 кв.м каждый. При этом земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] перешёл в собственность Березовского М.И., земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] – в собственность Аганяна О.Ф. Право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

По договору купли-продажи от 14 декабря 2017 г. Григорян Г.А. приобрёл у Березовского М.И., интересы которого при совершении сделки представлял Аганян О.Ф. по доверенности от 1 декабря 2017 г., за 50 000 руб. 1/2 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] из категории земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешённого использования «для сельскохозяйственного использования» общей площадью 55 500 кв.м,

расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Впоследствии по договору купли-продажи от 2 сентября 2020 г. Григорян Г.А. приобрёл у Березовского М.И., интересы которого при совершении сделки снова представлял Аганян О.Ф. по этой же доверенности, за 50 000 руб. другую 1/2 долю в праве общей долевой собственности на тот же земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

По договору купли-продажи от 22 июня 2017 г. Григорян Г.А. приобрёл у Аганяна О.Ф. за 20 000 руб. 1/2 долю в праве общей долевой собственности на участок с кадастровым номером [REDACTED] из категории земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешённого использования «для сельскохозяйственного использования» общей площадью 55 500 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] а по договору купли-продажи от 14 декабря 2017 г. Григорян Г.А. приобрёл у Аганяна О.Ф. за 50 000 руб. другую 1/2 долю в праве общей долевой собственности на тот же земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

Таким образом, в настоящее время Григорян Г.А. является собственником всего земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и всего земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] из земель сельскохозяйственного назначения. Право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Суд первой инстанции отметил, что исходя из положений пункта 1 статьи 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения право субъекта Российской Федерации на преимущественную покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения возникает при продаже целого земельного участка. Указание на распространение такого права на случаи продажи долей в праве общей долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения отсутствует.

Вместе с тем суд указал, что на момент заключения оспариваемых договоров купли-продажи Березовский М.И. и Аганян О.Ф. имели в собственности целиком земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], а не доли в праве общей долевой собственности на них. В результате последовательных сделок по продаже долей в праве общей долевой собственности на спорные участки, которые в совокупности составили целый земельный участок, собственником земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] стал Григорян Г.А. При этом в Правительство Тверской области извещений от продавцов Березовского М.И. и Аганяна О.Ф. о намерении продать названные земельные участки в порядке, предусмотренном статьёй 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения и статьёй 9 Закона Тверской области от 9 апреля 2008 г. № 49-30 «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области», не поступало.

На основании изложенного суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что оспариваемые договоры купли-продажи долей в праве общей долевой собственности на спорные земельные участки являются взаимосвязанными сделками, направленными на достижение одной цели – продажу всего изначального земельного участка сельскохозяйственного назначения ответчику Григоряну Г.А. в нарушение требований Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения о соблюдении преимущественного права покупки такого земельного участка субъектом Российской Федерации – Тверской областью.

В связи с этим суд первой инстанции, руководствуясь пунктом 4 статьи 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, признал оспариваемые договоры купли-продажи долей в праве общей долевой собственности недействительными (ничтожными) сделками и применил последствия недействительности сделок в виде двусторонней реституции.

При этом суд первой инстанции исходил из того, что предусмотренный статьёй 181 Гражданского кодекса Российской Федерации трёхлетний срок

исковой давности, о применении которой просил ответчик, не истёк. Суд отметил, что прокурор Старицкого района Тверской области, не являющийся стороной сделок, о совершённых договорах узнал только при проведении проверки по заданию прокуратуры Тверской области от 8 августа 2024 г., а с иском в суд обратился 8 ноября 2024 г., то есть в пределах срока исковой давности.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции о том, что договоры купли-продажи долей в праве общей долевой собственности на спорные земельные участки являются взаимосвязанными сделками, направленными на достижение одной цели – продажу всего земельного участка ответчику Григоряну Г.А. в нарушение пункта 1 статьи 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, однако отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении иска по следующим основаниям.

Суд апелляционной инстанции, руководствуясь пунктом 3 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 4 статьи 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, указал, что лицо, заявившее такие требования, должно иметь охраняемый законом интерес в признании сделки недействительной, который должен носить материально-правовой характер и должен быть подтверждён соответствующими доказательствами нарушения конкретного, а не абстрактного права заинтересованного лица.

По мнению суда апелляционной инстанции, несмотря на ничтожность оспариваемых сделок, в случае удовлетворения иска передача спорных земельных участков из одной частной собственности в другую частную собственность никоим образом не влечёт восстановление прав Тверской области.

Следовательно, как отметила судебная коллегия по гражданским делам Тверского областного суда, у Министерства отсутствует какой-либо материально-правовой интерес к признанию сделок недействительными и применению последствий недействительности сделок. Гражданским

законодательством для спорной ситуации предусмотрены иные последствия, а именно применение пункта 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, по мнению суда апелляционной инстанции, учитывая даты совершения оспариваемых сделок, функции Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области в отношении контроля за оборотом земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, данный государственный орган должен был узнать о совершении ответчиками сделок не позднее сентября 2020 года, (дата регистрации права собственности Григоряна Г.А. на все доли в праве общей долевой собственности на спорные земельные участки), в связи с чем срок исковой давности для обращения в суд с настоящими исковыми требованиями истцом пропущен, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.

С позицией суда апелляционной инстанции и её обоснованием согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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

В силу пункта 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 этой статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 73 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 сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу является оспоримой. В силу прямого указания закона ряд сделок отнесён к ничтожным сделкам.

Также является ничтожной сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Вне зависимости от указанных обстоятельств законом может быть установлено, что такая сделка оспорима, а не ничтожна, или к ней должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации). Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность (пункт 74).

Применительно к статьям 166 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределённого круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы (пункт 75).

Соответственно, по общему правилу сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, ничтожной такая сделка является тогда, когда она еще и посягает на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

Отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения

регулируются специальным Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Одним из принципов оборота земель сельскохозяйственного назначения является преимущественное право 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 (подпункт 3 пункта 3 статьи 1 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

В соответствии с пунктом 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 осуществлен 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 статьи 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

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 настоящей статьей (пункт 3 статьи 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

Согласно пункту 4 статьи 8 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения сделка по продаже земельного участка, совершённая с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

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.

Таким образом, приведённые положения закона и разъяснения Конституционного Суда Российской Федерации направлены на соблюдение баланса частных и публичных интересов, основных принципов оборота земель сельскохозяйственного назначения, обеспечение продовольственной безопасности государства. При этом сделка, совершённая без учёта

преимущественного права покупки публично-правовыми образованиями земельных участков сельскохозяйственного назначения в силу прямого указания закона ничтожна независимо от признания её таковой судом.

С учётом изложенного выводы суда апелляционной инстанции об отсутствии у Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области какого-либо материально-правового интереса к признанию сделок недействительными и применению последствий недействительности сделок нельзя признать правильными.

Кроме того, ссылка суда апелляционной инстанции на избрание прокурором ненадлежащего способа защиты права и на возможность предъявления требований на основании пункта 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации сделана без учёта того, что правоотношения, связанные с куплей-продажей земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, урегулированы специальным Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения, в котором не содержится такого правового последствия нарушения права преимущественной покупки публично-правовыми образованиями земельных участков сельскохозяйственного назначения как перевод прав покупателя на иное лицо, напротив, в нём указано на ничтожность такого договора купли-продажи, что в свою очередь делает невозможным перевод прав и обязанностей покупателя по ней.

Судами апелляционной и кассационной инстанций приведённые положения закона и разъяснения Конституционного Суда Российской Федерации, Верховного Суда Российской Федерации не учтены.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым также обратить внимание на следующее.

Согласно пункту 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение

срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

В пункте 101 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 для требований сторон ничтожной сделки о применении последствий её недействительности и о признании такой сделки недействительной установлен трёхлетний срок исковой давности, который исчисляется со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, то есть одна из сторон приступила к фактическому исполнению сделки, а другая – к принятию такого исполнения (пункт 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Течение срока исковой давности по названным требованиям, предъявленным лицом, не являющимся стороной сделки, начинается со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале её исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала её исполнения.

Прокурор, Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области не являлись сторонами оспариваемых договоров купли-продажи и подчёркивали, что Березовский М.И. и Аганян О.Ф. не обращались в Правительство Тверской области с извещением о намерении продать земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], следовательно, истец не мог знать в 2017 и 2020 годах о нарушении интересов публично-правового образования заключёнными договорами купли-продажи.

При таких обстоятельствах вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о пропуске срока исковой давности не соответствует фактическим обстоятельствам дела.

Министерство также указало, что осуществляет свою деятельность на основании Положения о Министерстве имущественных и земельных отношений Тверской области, утверждённого постановлением Правительства Тверской области от 18 октября 2011 г. № 73-пп.

Согласно подпункту 29 пункта 8 названного положения Министерство осуществляет в установленном порядке полномочия субъекта Российской Федерации, предусмотренные Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

В рассматриваемом деле Министерство осуществляет полномочия субъекта Российской Федерации в части реализации преимущественного права приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в государственную собственность Тверской области. В функции Министерства не входит контроль за оборотом земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Поскольку все имеющие значение для дела обстоятельства судом первой инстанции установлены, а судами апелляционной и кассационной инстанций допущена ошибка в толковании и применении норм права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 3 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 сентября 2025 г. подлежат отмене с оставлением в силе решения Старицкого районного суда Тверской области от 4 февраля 2025 г.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 3 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 сентября 2025 г. отменить, решение Старицкого районного суда Тверской области от 4 февраля 2025 г. ~~оставить в силе.~~

Председательствующий

Судьи