



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 13-КГ26-3-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 июня 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Асташова С.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску индивидуального предпринимателя Барова Олега Николаевича к Ерохину Алексею Юрьевичу, Ларину Николаю Николаевичу, Кузнецову Александру Викторовичу о признании сделки недействительной, обращении взыскания на предмет залога

по кассационным жалобам Ерохина Алексея Юрьевича и Кузнецова Александра Викторовича на решение Жердевского районного суда Тамбовской области от 18 июля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 30 сентября 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав Ерохина А.Ю., представителя Ерохина А.Ю., Кузнецова А.В., Ларина Н.Н., ООО «Заря» – Вознесенского К.Л., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя индивидуального предпринимателя Барова О.Н. – Маркову А.В., возражавшую против удовлетворения жалобы,

установила:

индивидуальный предприниматель (далее – ИП) Баров О.Н. обратился в суд с иском к Ерохину А.Ю., Ларину Н.Н. и Кузнецову А.В. с учётом уточнений в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации о признании договоров купли-продажи от 26 августа и 12 октября 2019 г. недействительными, обращении взыскания на заложенное имущество путём передачи в собственность истца земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], выделенного из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (без учёта 1/667 доли).

Решением Жердевского районного суда Тамбовской области от 18 июля 2023 г. иск удовлетворён частично.

Обращено взыскание на часть земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащего Кузнецову А.В., рыночной стоимостью 34 806 392 руб. 56 коп. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тамбовского областного суда от 16 октября 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении иска ИП Барова О.Н. в полном объёме.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 14 марта 2024 г. апелляционное определение от 16 октября 2023 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тамбовского областного суда от 17 июля 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении иска ИП Барова О.Н. в полном объёме.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 16 января 2025 г. апелляционное определение от 17 июля 2024 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

По результатам нового рассмотрения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тамбовского областного суда от 7 апреля 2025 г. решение суда первой инстанции в части обращения взыскания на часть земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащего Кузнецову А.В., рыночной стоимостью 34 806 392 руб. 56 коп. отменено, по делу в указанной части принято новое решение об отказе в удовлетворении требований ИП Барова О.Н.

Решение суда первой инстанции в остальной части оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 30 сентября 2025 г. апелляционное определение от 7 апреля 2025 г. отменено, оставлено в силе решение Жердевского районного суда Тамбовской области от 18 июля 2023 г.

Определениями судьи Верховного Суда Российской Федерации от 10 декабря 2025 г. в передаче кассационных жалоб Ерохина А.Ю. и Кузнецова А.В. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отказано.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 13 мая 2026 г. определения судьи Верховного Суда Российской Федерации от 10 декабря 2025 г. отменены, кассационные жалобы Ерохина А.Ю. и Кузнецова А.В. с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, а также отзыва на них, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобы подлежащими 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.

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

Как следует из материалов дела и установлено судами, 7 апреля 2016 г. между ИП Баровым О.Н. (займодавец) и ООО «Заря» (заёмщиком) в лице представителя Сазонова В.Ю., действующего на основании доверенности, выданной генеральным директором Валдаевой Р.И., был заключен договор займа, обеспеченный залогом.

По условиям договора заёмщику предоставлялись денежные средства в размере 57 000 000 руб. с начислением процентов по ставке 1,75 % годовых, что на момент выдачи займа составляло 997 500 руб., со сроком возврата до 31 марта 2017 г.

Согласно пункту 3.1 указанного договора исполнение заёмных обязательств обеспечивалось залогом, оформляемым посредством заключения

договоров залога и поручительства. В частности, сторонами были подписаны договоры залога от 7 апреля 2016 г.: № 1 в отношении транспортных средств с залогодателем Лариным Н.Н. и № 2 в отношении объектов недвижимости с залогодателем Валдаевой Р.И.

Пунктом 3.3 договора займа предусматривалась обязанность заёмщика в срок не позднее 10 мая 2016 г. заключить договор залога № 3, предметом которого должны были выступить земельные доли в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED].

Между тем договор залога № 3 в письменной форме в установленный срок заключён не был.

Из представленной в дело выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 9 марта 2022 г. усматривается, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], поставленный на кадастровый учёт 18 октября 2007 г. и расположенный по адресу: [REDACTED], в границах СПК «Заря», относится к категории земель сельскохозяйственного назначения и имеет вид разрешённого использования «для сельскохозяйственного производства».

В свою очередь, 10 февраля 2017 г. участники долевой собственности передали земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] в аренду ООО «Овощной рай», которое 1 февраля 2019 г. передало его в субаренду Кузнецову А.В.

Впоследствии, 21 февраля 2019 г., Валдаева Р.И. произвела отчуждение принадлежащих ей 4336/8004 долей в праве на указанный земельный участок в пользу Кузнецова А.В., а 1 октября 2019 г. последний приобрёл у Ж [REDACTED] ещё 1/667 долю в праве собственности на тот же участок.

По сведениям ЕГРН, по состоянию на 9 марта 2022 г. Кузнецову А.В. принадлежало 4336/8004 долей и 1/667 доля в праве общей долевой собственности на указанный земельный участок, тогда как Валдаева Р.И., согласно записям в ЕГРН по состоянию на 16 мая 2022 г., сохранила за собой иные доли в размере 5/2001, 6/667 и 11/2668.

Реализуя своё право, Кузнецов А.В. 13 апреля 2022 г. осуществил выдел из исходного земельного участка принадлежащих ему долей, в результате чего был образован земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 26 703 940 кв. м.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Тамбовской области от 4 июня 2019 г. по делу № А64-1161/2019 с ООО «Заря» в пользу ИП Барова О.Н. взысканы денежные средства в размере 6 400 000 руб. в качестве основного долга, проценты за пользование займом в размере 611 326 руб., штраф в размере 4 704 600 руб., а также судебные расходы.

Впоследствии решением Арбитражного суда Тамбовской области от 19 октября 2020 г. ООО «Заря» признано несостоятельным (банкротом), а определением этого же суда от 7 октября 2022 г. по делу № А64-830/2019 между сторонами, включая ИП Барова О.Н., было утверждено мировое соглашение, согласно которому задолженность указанного общества перед предпринимателем составила 6 310 193 руб. 40 коп. и подлежала погашению равными частями по графику до 1 апреля 2025 г., в связи с чем производство по делу о банкротстве было прекращено.

Помимо указанных сумм ИП Баров О.Н. ссылаясь на то, что по договору займа от 7 апреля 2016 г. ООО «Заря» дополнительно получило от него денежные средства в размере 23 440 000 руб., факт передачи которых подтверждается тремя квитанциями к приходным кассовым ордерам и которые до настоящего времени не возвращены.

Для определения стоимости залогового имущества, на которое истец просил обратить взыскание, в материалы дела представлено заключение специалиста ООО «Тамбов-Альянс» № 100/1-23, согласно которому рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], образованного путём выдела земельных долей Кузнецова А.В., без учёта 1/667 доли составляет 44 963 000 руб.

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 309, 329, 334, 334¹, 348, 807 и 808 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришёл к выводу о частичном удовлетворении заявленных требований. При этом суд исходил из доказанности возникновения залогового обязательства на основании договора займа, отметив недобросовестное поведение Валдаевой Р.И. по уклонению от оформления договора залога № 3, в связи с чем признал право залога сохранившимся при переходе права собственности на земельные доли к Кузнецову А.В., за исключением доли, приобретённой последним у Ж [REDACTED].

Суд апелляционной инстанции с данными выводами не согласился, указав, что передача предмета залога в собственность залогодержателя как способ удовлетворения требований допускается лишь в случаях и в порядке, прямо установленных законом, а также отметил, что залог доли в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения может возникнуть исключительно на основании договора, заключённого между её собственником и залогодержателем. Однако такой договор между ИП Баровым О.Н. и Валдаевой Р.И. в письменной форме не заключался. Кроме того, в пункте 3.3 договора займа не согласованы существенные условия залога, доказательств государственной регистрации обременения в ЕГРН не представлено.

Отменяя апелляционное определение и оставляя в силе решение суда первой инстанции, суд кассационной инстанции признал ошибочными выводы Тамбовского областного суда, указав на необходимость оценки всех существенных условий залога, содержащихся в тексте договора займа, а также

приняв во внимание аффилированность заёмщика и залогодателя, поскольку Валдаева Р.И. являлась учредителем и генеральным директором ООО «Заря».

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами кассационного суда общей юрисдикции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

По общему правилу залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо (часть 1 статьи 335 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 339¹ данного кодекса залог подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации в случае, если в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества определённому лицу, подлежат государственной регистрации (статья 8¹).

К залогу недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила этого же кодекса о вещных правах, а в части, не урегулированной указанными правилами и законом об ипотеке, общие положения о залоге (пункт 4 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом 1 статьи 5 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) предусмотрено, что по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В пункте 16 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2023 г. № 23 «О применении судами правил о залоге вещей» (далее – постановление Пленума от 27 июня 2023 г. № 23) разъяснено, что залог недвижимой вещи (ипотека) подлежит государственной регистрации и как обременение считается возникшим с момента такой регистрации (статья 8¹, абзац первый пункта 1 статьи 339¹ Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 2 статьи 11 Закона об ипотеке) или с момента возникновения обязательства, обеспеченного ипотекой, если оно возникло после внесения в ЕГРН записи об ипотеке (пункт 3 статьи 11 Закона об ипотеке).

Поскольку право собственности на недвижимые вещи подлежит государственной регистрации, подлежит такой регистрации и общая долевая собственность нескольких лиц на недвижимую вещь.

В соответствии с положениями статей 223 и 251 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит государственной регистрации переход права

на долю в праве собственности на недвижимое имущество; соответственно, к сделкам с долями в праве общей собственности на недвижимое имущество (включая договоры залога доли в праве общей собственности) применяются правила о сделках с недвижимостью.

Для возникновения залога недвижимой вещи в договоре об ипотеке должна быть указана оценка (стоимость) предмета ипотеки (пункт 1 статьи 9 Закона об ипотеке). Условие о стоимости предмета ипотеки считается согласованным, в том числе если между сторонами достигнуто соглашение о порядке её определения (пункт 12 постановления Пленума от 27 июня 2023 г. № 23).

Вместе с тем особенности владения, пользования и распоряжения земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения регулируются Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», статьёй 12 которого определены особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

При этом залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с положениями Закона об ипотеке.

Суд первой инстанции, принимая решение о частичном удовлетворении исковых требований и обращая взыскание на часть земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащего Кузнецову А.В., не применил подлежащие применению нормы права, регулирующие оборот недвижимых вещей, и не учёл специфику оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Так, судом не принято во внимание, что предусмотренные в пункте 3.3 договора займа от 7 апреля 2016 г., заключённого между ИП Баровым О.Н. и ООО «Заря», условия, по которым заёмщик в срок не позднее 10 мая 2016 г. обязался заключить договор залога земельных долей земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED], сами по себе не свидетельствуют о возникновении залоговых правоотношений.

Кроме того, следовало также учитывать, что отсутствие стоимости предмета ипотеки либо порядка её определения по общему правилу исключает возникновение залогового обязательства, при этом несоблюдение требований Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» исключает и наличие существующего обременения.

В силу пункта 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство не создаёт обязанностей для лиц, не участвующих в нём в качестве сторон (для третьих лиц).

В соответствии с пунктом 3 статьи 40 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»

единоличный исполнительный орган общества без доверенности действует от его имени, в том числе представляет его интересы и совершает сделки.

В рамках дела № А64-830/2019, находящегося в производстве Арбитражного суда Тамбовской области, установлено наличие заключённого между ИП Баровым О.Н. и ООО «Заря» договора займа от 7 апреля 2016 г.

Таким образом, заключение договора займа от 7 апреля 2016 г. с участием ООО «Заря» в лице генерального директора, действующего на основании решения единственного участника указанного общества от 6 апреля 2016 г. № 3, не может свидетельствовать о возникновении обязанности заключить договор залога земельных долей земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащих на праве собственности физическому лицу (Валдаевой Р.И.).

В связи с этим выводы судов первой и кассационной инстанций о наличии у генерального директора общества обязанности заключить договор залога недвижимого имущества, принадлежащего физическому лицу, противоречат закону и условиям договора займа.

Следует признать ошибочными и выводы суда кассационной инстанции о наличии в действиях Валдаевой Р.И. признаков злоупотребления правом, поскольку данные факты не были установлены при рассмотрении спора.

Необходимо отметить, что судом кассационной инстанции также не учтены как особенности совершения сделок с долями в праве собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, так и специальное регулирование залога земельных участков из земель указанной категории.

Применительно к спорным правоотношениям в залог могли предоставляться исключительно земельные участки, выделенные в счёт земельных долей участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в долевой собственности.

В пункте 40 постановления Пленума от 27 июня 2023 г. № 23 разъяснено, что при отчуждении заложенного недвижимого имущества без согласия залогодержателя последний вправе потребовать признания сделки по распоряжению заложенной вещью недействительной и применения соответствующих последствий её недействительности (пункт 1 статьи 37, статья 39 Закона об ипотеке, абзац первый пункта 1 статьи 173¹ Гражданского кодекса Российской Федерации).

Поскольку ИП Баров О.Н. не может быть признан залогодержателем спорных долей в праве собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, ранее принадлежащих Валдаевой Р.И., он не наделён правом оспаривать сделки по их отчуждению в пользу третьего лица.

Кроме того, реализация заложенной вещи, обращение взыскания на которую не произведено в судебном порядке, осуществляется по общему правилу путём её продажи с публичных торгов в порядке, установленном статьёй 350² Гражданского кодекса Российской Федерации для движимой вещи, статьёй 449¹ Гражданского кодекса Российской Федерации и статьёй 56 Закона об ипотеке для недвижимого имущества, а также законодательством об исполнительном производстве. Принимая решение об обращении взыскания на заложенную недвижимую вещь, суд должен установить в том числе начальную продажную цену заложенного имущества.

Если иное не установлено законом, при признании повторных публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе приобрести предмет залога в порядке и в сроки, установленные пунктами 1, 4 и 5 Закона об ипотеке с учётом установленных законом ограничений.

Таким образом, суд первой инстанции в нарушение установленного законом порядка реализации вещи, заложенной по договору ипотеки, путём продажи с публичных торгов с назначением начальной продажной цены обратил взыскание на часть земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (без учёта 1/667 доли), передав её в собственность ИП Барова О.Н.

Вместе с тем оснований для передачи в собственность ИП Барова О.Н. части земельного участка, принадлежащего другому лицу, не имелось.

Следует отметить, что суд апелляционной инстанции правомерно установил отсутствие залоговых правоотношений между ИП Баровым О.Н. и Валдаевой Р.И., сделав обоснованные выводы о том, что действующим законодательством применительно к спорным правоотношениям не предусмотрено обращение взыскания на заложенное имущество путём его передачи в собственность залогодержателя.

Таким образом, выводы судебной коллегии по гражданским делам Тамбовского областного суда соответствуют приведённым выше нормам права и разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации по их применению, в то время как суд кассационной инстанции неправильно определил подлежащие применению нормы права и пришёл к ошибочным выводам по существу спора.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить определение кассационного суда общей юрисдикции и оставить в силе апелляционное определение.

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

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 30 сентября 2025 г. отменить, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тамбовского областного суда от 7 апреля 2025 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи