

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС25-10106

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А70-23398/2024

Резолютивная часть определения объявлена 3 февраля 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 11 февраля 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Попова В.В., судей Борисовой Е.Е. и Грачевой И.Л.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В., с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн),

при участии представителей Департамента имущественных отношений Тюменской области Васильевой К.С. (доверенность от 29 декабря 2025 г.), Прокуратуры Тюменской области Слободина С.А. (доверенность от 2 февраля 2026 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Департамента имущественных отношений Тюменской области на постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 8 августа 2025 г. по делу № А70-23398/2024,

УСТАНОВИЛА:

Департамент имущественных отношений Тюменской области (далее - Департамент) обратился в Арбитражный суд Тюменской области с иском к акционерному обществу «Тюменьторф» (далее - Общество) о расторжении договора купли-продажи земельного участка площадью 152 013 кв.м с кадастровым номером 72:17:1708011:19, заключенного в редакции решения Арбитражного суда Тюменской области от 4 мая 2016 г. по делу № А70-16158/2015.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Прокуратура Тюменской области (далее – Прокуратура).

Арбитражный суд Тюменской области решением от 7 февраля 2025 г. отказал в иске.

Восьмой арбитражный апелляционный суд постановлением от 22 апреля 2025 г. отменил решение суда первой инстанции от 7 февраля 2025 г. и удовлетворил иск Департамента.

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 8 августа 2025 г. отменил постановление апелляционного суда от 22 апреля 2025 г. и оставил в силе решение суда первой инстанции от 7 февраля 2025 г.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Департамент, ссылаясь на нарушение судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке постановление окружного суда, которым оставлено в силе решение суда первой инстанции.

Определением от 17 декабря 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Департамента вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Общество просит оставить обжалуемый судебный акт без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

Прокуратура в отзыве на кассационную жалобу поддержала приведенные в ней доводы, полагая, что имеются основания для отмены постановления окружного суда.

В судебном заседании представитель Департамента, участвовавший в судебном заседании посредством веб-конференции (онлайн-заседание), и представитель Прокуратуры поддержали доводы кассационной жалобы.

Представитель Общества, которому также был предоставлен доступ к судебному заседанию посредством сервиса веб-конференции, не смог подключиться к онлайн-заседанию по причине технических неполадок с его стороны.

Установив в судебном заседании, что средства связи суда воспроизводят видео- и аудио-сигнал надлежащим образом, технические неполадки отсутствуют, лицам, участвующим в деле обеспечена возможность дистанционного участия в процессе, которая реализована представителем Департамента, и не в полной мере реализована Обществом по причинам, находящимся вне сферы контроля суда, Судебная коллегия посчитала возможным рассмотреть жалобу в отсутствие представителя Общества в силу статьи 29110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Согласно части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

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, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии оснований для отмены постановления окружного суда.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Обществу на праве постоянного бессрочного пользования принадлежит земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 152 013 кв.м с кадастровым номером 72:17:1708011:19, расположенный по адресу: г. Тюмень, 12 км Велижанского тракта.

Общество 28 апреля 2015 г. обратилось в Департамент с заявлением о предоставлении в собственность без проведения торгов указанного земельного участка. Департамент в 2015 году направил Обществу проект договора купли-продажи участка, определив его выкупную стоимость в размере 3 950 000 руб.

Поскольку стороны не достигли соглашения по условиям договора купли-продажи, Общество обратилось в арбитражный суд с иском об урегулировании разногласий относительно выкупной цены земельного участка.

Арбитражный суд Тюменской области решением от 4 мая 2016 г. по делу № А70-16158/2015 урегулировал разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи, изложил пункты 2.1, 2.2 договора купли-продажи в следующей редакции:

«2.1. Цена участка устанавливается в соответствии с пунктом 1 Порядка определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Тюменской области или государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов (утв. постановлением Правительства Тюменской области от 6 апреля 2015 г. № 132-п), исходя из кадастровой стоимости участка на дату обращения покупателя к продавцу с заявлением о его выкупе (28 апреля 2015 г.). Цена участка составляет 349 629,90 руб. (триста сорок девять тысяч шестьсот двадцать девять рублей 90 копеек).

2.2. Оплата производится в рублях. Покупатель уплачивает сумму по договору в размере 349 629,90 руб. (триста сорок девять тысяч шестьсот двадцать девять рублей 90 копеек) в течение 20 (двадцати) дней с момента подписания настоящего договора путем перечисления на расчетный счет № 40101810300000010005 в отделении по Тюменской области Уральского главного управления Центрального банка Российской Федерации (отделение Тюмень) г. Тюмень, БИК 047102001, ОКТМО 71701000, ИНН 7202138460, КПП 720301001, УФК по Тюменской области (Департамент имущественных отношений Тюменской области), КБК 01011406012040000430 (доходы от

продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов). Оплата считается произведенной в момент зачисления указанной суммы по договору на указанный расчетный счет».

Пунктами 4.2.2 и 4.2.3 договора купли-продажи предусмотрена обязанность покупателя после оплаты выкупной стоимости осуществить за свой счет действия по государственной регистрации перехода права собственности на участок.

Платежным поручением от 1 сентября 2016 г. № 271 Общество перечислило на расчетный счет продавца только 5000 руб. выкупной стоимости участка. Остальную сумму по договору Общество не уплатило и не обратилось за государственной регистрацией перехода к нему права собственности на участок.

Департамент 9 сентября 2024 г. направил Обществу претензию, в которой ссылаясь на перечисление Обществом в период с сентября 2016 года по 2024 год платы в размере менее 1,5% от согласованной стоимости земельного участка, на возросшую до 10 680 433, 38 руб. кадастровую стоимость спорного земельного участка, включенного в границы населенного пункта, указал на утрату интереса в исполнении сделки, в связи с чем предложил Обществу подписать соглашение о расторжении договора купли-продажи.

Общество не подписало соглашение о расторжении договора, 17 октября 2024 г. внесло оставшуюся сумму оплаты по договору купли-продажи в размере 344 629,90 руб., а также уплатило 300 075 руб. неустойки, рассчитанной за период с 13 сентября 2016 г. по 17 октября 2024 г. за нарушение сроков оплаты по договору купли-продажи на основании пункта 5.2 договора.

Департамент обратился в арбитражный суд с настоящим иском о расторжении договора купли-продажи, ссылаясь на существенное нарушение Обществом данного договора, что повлекло для продавца значительный ущерб (пункт 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – Гражданский кодекс).

Истец привел следующие доводы: Общество существенно нарушило условия договора в части срока перечисления в бюджет выкупной стоимости участка; внесение покупателем оплаты по договору купли-продажи вместо 2016 года лишь в октябре 2024 года, то есть спустя восемь лет с момента его заключения, не может считаться разумным сроком для исполнения обязательства; просрочка исполнения обязательства является существенной и свидетельствует о злоупотреблении правом со стороны Общества; разница в цене земельного участка, возникшая по причине изменения категории земельного участка и значительного увеличения его кадастровой стоимости в 2022 году, влечет убытки для муниципального бюджета и не может быть соразмерно компенсирована даже с учетом уплаченной Обществом штрафной санкции (неустойки).

Суд первой инстанции, сославшись на статьи 10, 421, 450, 451, 454, 488, 489 Гражданского кодекса, разъяснения, изложенными в пункте 14

постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 ноября 2016 г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении», пункте 1 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», пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска.

Суд посчитал, что нарушения, допущенные Обществом, не являются существенными, поскольку покупатель исполнил договор и внес плату 17 октября 2024 г., то есть до подачи иска в суд и принятия иска к производству; Департамент более восьми лет не принимал меры по получению от покупателя платы, поэтому не вправе заявлять требование о расторжении договора, условия которого определены вступившим в законную силу судебным актом по делу № А70-16158/2015.

Суд апелляционной инстанции, повторно исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 1, 8, 10, 309, 310, 450, 454, 516, 549, 551 Гражданского кодекса, разъяснениями, изложенными в пункте 8 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 5 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 декабря 2017 г. (далее - Обзор ВС РФ № 5), отменил решение суда первой инстанции и расторг спорный договор купли-продажи.

Апелляционный суд исходил из следующего: пунктом 2.2 договора, действующего в редакции, определенной судом, на покупателя была возложена обязанность внести полную оплату по договору в размере 349 629,90 руб. в течение 20 дней с момента подписания договора; в установленный договором срок Общество уплатило только 5000 руб., государственная регистрация права собственности на земельный участок не осуществлена; невнесение покупателем в нарушение условий договора установленной платы является существенным нарушением договора и влечет возникновение у продавца права на расторжение договора в судебном порядке; в связи с изменением категории земельного участка с «земли сельскохозяйственного назначения» на «земли населенных пунктов» кадастровая стоимость участка значительно увеличилась и по состоянию на 1 января 2022 г. составила 10 680 433,38 руб.; поведение Общества, не исполнявшего договор в течение восьми лет и осуществившего оплату только после заявления продавца о расторжении договора и в размере, который в настоящий момент является несопоставимым с реальной стоимостью земельного участка, является очевидно недобросовестным; кроме того, согласно акту осмотра от 14 октября 2021 г. земельный участок не огорожен, зарос кустарниковой и травяной растительностью, затоплен паводковыми и грунтовыми водами.

Окружной суд не согласился с выводами апелляционного суда, отменил постановление апелляционного суда и оставил в силе решение суда первой инстанции, указав следующее.

Вступившим в законную силу решением суда по делу № А70-16158/2015 выкупная стоимость спорного земельного участка определена в размере его кадастровой стоимости на дату рассмотрения обращения покупателя к продавцу с заявлением о выкупе, следовательно, именно на данную сумму Департамент как продавец и как уполномоченный на распоряжение публичными землями орган мог рассчитывать при заключении договора купли-продажи в судебном порядке; на иную кадастровую стоимость, определенную в последующие периоды, Департамент рассчитывать не вправе, даже с учетом просрочки Обществом платежа, поскольку установление иной кадастровой стоимости выкупаемого земельного участка в связи с его переводом в иную категорию (земли населенных пунктов) не имеет правового значения для целей выкупа земельного участка по цене, уже установленной вступившим в законную силу судебным актом.

Общество внесло не только выкупную стоимость земельного участка, но и уплатило неустойку за нарушение на восемь лет срока платежа; денежные средства ответчику не возвращены; требование о расторжении договора не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения с иском в арбитражный суд.

Департамент длительное время не требовал от Общества уплаты согласованной выкупной цены, исполнения судебного решения по существу, надлежащим использованием земельного участка не интересовался, требований о понуждении к исполнению договора в принудительном порядке (о возбуждении исполнительного производства), об утрате своего интереса в продаже участка и отказе от договора не заявлял. В условиях длительной взаимной пассивности обеих сторон при исполнении заключенного по результатам судебного решения договора, неисполнения Департаментом как кредитором (продавцом) корреспондирующей обязанности осуществлять информационное взаимодействие с Обществом как должником (покупателем-контрагентом) не обоснованы выводы суда апелляционной инстанции о наличии злоупотребления правом (статья 10 Гражданского кодекса) только на стороне Общества.

Судебная коллегия считает, что суды первой и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

Принцип надлежащего исполнения обязательств в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона закреплен в статье 309 Гражданского кодекса. В силу статьи 310 данного Кодекса одностороннее изменение условий обязательства, связанного с осуществлением предпринимательской деятельности, допускается лишь в случаях, прямо предусмотренных законом или договором, что направлено на обеспечение стабильности гражданского оборота и предсказуемости правовых последствий для его участников.

Согласно пункту 1 статьи 454 и пункту 1 статьи 549 Гражданского кодекса по договору купли-продажи недвижимого имущества одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность другой стороне (покупателю)

земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии с пунктом 1 статьи 486 и пунктом 1 статьи 555 Гражданского кодекса покупатель обязан оплатить объект недвижимого имущества по цене, предусмотренной договором купли-продажи, непосредственно до или после передачи ему продавцом имущества, если иное не предусмотрено данным Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

В силу пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Суд при решении вопроса о расторжении договора в связи с существенным нарушением его условий устанавливает наличие такого нарушения, влекущего за собой необходимость расторжения договора в целях защиты (восстановления) прав истца.

Пунктом 3 статьи 486 Гражданского кодекса предусмотрено, что если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса.

Вместе с тем из буквального толкования текста указанной правовой нормы не следует, что в случае несвоевременной оплаты покупателем переданного в соответствии с договором купли-продажи товара продавец не имеет права требовать расторжения такого договора на основании подпункта 1 пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса.

Неисполнение покупателем обязанности по оплате переданного ему продавцом имущества в согласованные в договоре сроки относится к существенным нарушениям условий договора купли-продажи (пункт 8 Обзора ВС РФ № 5), поэтому этот договор может быть расторгнут по требованию продавца.

Договором купли-продажи земельного участка, условие о выкупной цене которого определено вступившим в законную силу решением суда от 4 мая 2016 г. по делу № А70-16158/2015, установлен конкретный срок исполнения покупателем обязанности по оплате публичного земельного участка, находившегося во владении последнего (20 дней с даты подписания договора).

Арбитражный суд, определяя при рассмотрении указанного дела, выкупную стоимость участка по состоянию на дату обращения Общества с заявлением о выкупе участка (апрель 2015 года), исходил из добросовестности сторон и своевременности исполнения сделки, в том числе по внесению покупателем выкупной стоимости в установленный договором срок.

Однако в сентябре 2016 года Общество уплатило 5000 руб. (менее 1,5 % выкупной стоимости), а остальную сумму перечислило только в октябре 2024 года.

При этом спорным договором не предусмотрены ни возможность частичной оплаты, ни право покупателя не исполнять в течение длительного времени обязанность по оплате установленной договором купли-продажи цены.

Публичный орган, заключая по заявлению Общества договор купли-продажи земельного участка, был вправе рассчитывать на получение соразмерного встречного предоставления, эквивалентного стоимости участка, определенной на дату заявления о выкупе. Просрочка покупателя в восемь лет привела к тому, что встречное предоставление (цена 2015 года) стало несоразмерным стоимости объекта на дату внесения этой цены (2024 год), что наносит прямой ущерб бюджету.

При этом существенность нарушения договора покупателем заключается не только в недополучении продавцом (бюджетом) значительной суммы, на которую он рассчитывал при заключении договора, но и вынужденной обязанности передать имущество по цене, заниженной в 30 раз по отношению к актуальной, в связи с включением участка в границы населенного пункта и, как следствие, значительном увеличении его кадастровой стоимости, что является, в том числе нарушением публичного интереса в части эффективного пополнения бюджета.

С учетом приведенных обстоятельств и норм права суд апелляционной инстанции пришел к правомерному выводу о том, что допущенное Обществом нарушение условий договора, выразившееся в длительном (более восьми лет) неисполнении обязательства по оплате стоимости публичного земельного участка, является существенным, что в силу части 2 статьи 450 Гражданского кодекса дает истцу право требовать расторжения указанного договора.

В данном случае избранный истцом способ защиты права путем расторжения договора купли-продажи публичного участка, не противоречит закону и полностью соответствует основным началам гражданского законодательства, изложенным в статье 1 Гражданского кодекса.

Судебная коллегия считает, что у судов первой и кассационной инстанций не было правовых оснований для отказа в иске со ссылкой на неисполнение Департаментом как кредитором (продавцом) обязанности осуществлять информационное взаимодействие с Обществом как должником (покупателем-контрагентом) и для квалификации ожидания Департаментом внесения выкупной стоимости участка в качестве недобросовестного пассивного бездействия.

В силу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Суд может признать публичного продавца лицом, злоупотребившим правом, и по этой причине отказать в удовлетворении иска о расторжении договора. Однако покупатель, заявляя о злоупотреблении правом, должен раскрыть, в чем именно это злоупотребление заключается, а суд -

соответствующие доводы проверить и установить конкретные обстоятельства, указывающие на злоупотребление.

Между тем по условиям договора купли-продажи его реализация и переход к покупателю права собственности целиком зависели от действий последнего: внесение выкупной стоимости и передача документов в регистрирующий орган для осуществления государственной регистрации права собственности. В материалах дела отсутствуют доказательства того, что продавец создавал покупателю препятствия по исполнению договора и злоупотреблял какими-либо правами.

Кроме того, в соответствии со статьями 8.1, 131, 551 Гражданского кодекса переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации. По условиям договора купли-продажи Общество было обязано обеспечить за свой счет государственную регистрацию перехода права собственности и в течение 10 дней с момента подписания акта направить соответствующие документы в регистрирующий орган для осуществления государственной регистрации; передать продавцу один экземпляр договора с отметкой о государственной регистрации и копию свидетельства о государственной регистрации права собственности Общества на участок.

Неисполнение покупателем указанных условий и обязательства по внесению выкупной стоимости участка давало продавцу основание полагать, что покупатель утратил интерес к приобретению в собственность спорного участка, который он к тому же, как следует из материалов дела, не использует.

При этом в отношении другого участка с кадастровым номером 72:17:1708012:1772, приобретенного по договору от 7 октября 2015 г. заключенному с Департаментом, условия которого были также урегулированы решением суда от 4 мая 2016 г. по делу № А70-16158/2015, Общество исполнило обязательства по внесению выкупной стоимости и последующему оформлению права собственности на этот участок.

Тот факт, что Общество в 2024 году оплатило стоимость участка, подлежавшую внесению в 2016 году, не является безусловным основанием для сохранения между сторонами договорных правоотношений. Поведение покупателя, не исполнявшего договор купли-продажи в течение восьми лет, а после заявления требования о его расторжении и увеличения стоимости участка в связи с его включением в границы населенного пункта, внесшего плату, которая в настоящий момент является несопоставимой с реальной стоимостью участка, свидетельствует о недобросовестном осуществлении Обществом гражданских прав (статья 10 Гражданского кодекса).

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что апелляционный суд, всесторонне и полно исследовав представленные в материалы дела доказательства по правилам статей 65, 68 и 71 АПК РФ, правильно применив нормы гражданского законодательства, правомерно квалифицировал допущенное ответчиком нарушение как существенное по смыслу пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса и расторг спорный договор купли-продажи.

Следует отметить, что расторжение спорного договора не лишает Общество возможности обратиться с заявлением о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования и приобрести участок в собственность по цене, актуальной на дату подачи соответствующего заявления с учетом включения данного участка в границы населенного пункта.

Поскольку у окружного суда не было предусмотренных статьей 288 АПК РФ оснований для отмены законного и обоснованного постановления апелляционного суда и оставления в силе решения суда первой инстанции, постановление окружного суда следует отменить как принятое с нарушением норм материального и процессуального права, а постановление апелляционного суда - оставить в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹-291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 8 августа 2025 г. по делу № А70-23398/2024 отменить.

Оставить в силе постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 22 апреля 2025 г. по тому же делу.

Председательствующий

В.В. Попов

Судьи

Е.Е. Борисова

И.Л. Грачева