Северо-Кавказский юридический вестник. 2025. № 3. С. 99–110
North Caucasus Legal Vestnik. 2025;(3):99–110
Проблемы международного, гражданского и предпринимательского права
Научная статья
УДК 347
EDN VWSUFJ

Аренда земельного участка сельскохозяйственного назначения: вопросы паритета

Ольга Георгиевна Ломидзе[1], Эдуард Юрьевич Ломидзе[2]

[1, 2]Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Южно-Российский институт управления, Ростов-на-Дону, Россия
[1]lomidze-og@ranepa.ru [2]lomidze-ey@ranepa.ru

Аннотация

Введение. В сфере оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения наблюдается острый конфликт интересов крупных агропромышленных организаций, выступающих в качестве арендатора земельных участков и собственников участков, выступающих в договоре аренды в качестве арендодателей с множественностью лиц на этой стороне договора.

Цель. Проанализировать динамику законодательных решений и правоприменительной практики в сфере аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения с акцентом на поиск баланса интересов сторон в ситуации множественности лиц на стороне арендодателя; обсудить возможности арендатора в приобретении объекта аренды в собственность.

Материалы и методы. В ходе исследования были использованы такие общенаучные методы, как анализ, дедукция, аналогия, диалектический метод. Теоретическую основу работы составляют труды отечественных ученых, посвященные исследованию методологических категорий гражданского права. Среди них Алексеев С. С., Ем В. С., Зеккель Э., Суханов Е. А., Скловский К. И., Чупрунов В. С. и др.

Результаты. Проведено исследование вопросов паритета сторон договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения при множественности лиц на стороне арендодателя. Рассмотрены распорядительные возможности отдельного соарендодателя. Проанализированы законодательные решения, защищающие интерес арендатора в продолжении владения объектом аренды. Оценены последствия согласования в договоре аренды преимущественного права арендатора приобрести объект аренды в собственность. Вопрос о защите такого преимущества рассмотрен в нескольких аспектах: критериев надлежащего способа защиты и возможной аналогии; сущности преимущественного права; идеи справедливости.

Выводы. Практика исполнения договоров аренды земельных участков отражает экономическую потребность защиты сельскохозяйственного производителя, законно владеющего земельным участком на праве аренды. Сособственник земельного участка сельскохозяйственного назначения, «попавший» в такое правоотношение без права выдела земельного участка в натуре, испытывает значительные ограничения по сравнению с любым иным сособственником. Поэтому для обеспечения паритета важно признать за таким сособственником возможность блокировать своей волей возобновление договора аренды на определенный либо на новый срок либо, по крайней мере, безусловное право на выдел доли в натуре по окончании согласованного срока аренды.

Ключевые слова: паритет, аренда, множественность лиц, выдел земельного участка, возобновление договора, преимущественное право покупки, способ защиты, секундарное право, неосведомленность

Для цитирования: Ломидзе О. Г., Ломидзе Э. Ю. Аренда земельного участка сельскохозяйственного назначения: вопросы паритета // Северо-Кавказский юридический вестник. 2025. № 3. С. 99–110. EDN VWSUFJ

© Ломидзе О. Г., Ломидзе Э. Ю., 2025

Problems of International, Civil and Business law

Original article

Lease of agricultural land: issues of parity

Olga G. Lomidze[1], Eduard Yu. Lomidze[2]

[1, 2]Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration,
South-Russia Institute of Management, Rostov-on-Don, Russia,
[1]lomidze-og@ranepa.ru [2]lomidze-ey@ranepa.ru

Abstract

Introduction. In the sphere of turnover of agricultural land plots, there is an acute conflict of interests between large agro-industrial organizations acting as lessees of land plots and owners of plots acting in the lease agreement as lessors with multiple persons on this side of the agreement.

Purpose. To analyze the dynamics of legislative decisions and law enforcement practice in the field of agricultural land lease with an emphasis on finding a balance of interests of the parties in a situation of multiple persons on the lessor's side; to discuss the lessee's possibilities in acquiring the leased property.

Materials and methods. The study used such general scientific methods as analysis, deduction, analogy, and dialectical method. The theoretical basis of the work is the works of Russian scientists devoted to the study of methodological categories of civil law. Among them are Alekseev S.S., Em V.S., Zekkel E., Sukhanov E.A., Sklovsky K.I., Chuprunov V.S. and others.

Results. The study was conducted on the issues of parity of the parties to the lease agreement for agricultural land plots with multiple persons on the lessor's side. The disposal capabilities of an individual co-lessor were considered. Legislative decisions protecting the lessee's interest in continuing to own the leased property were analyzed. The consequences of agreeing on the lessee's preferential right to acquire the leased property in the lease agreement were assessed. The issue of protecting such an advantage was considered in several aspects: criteria for the proper method of protection and possible analogy; the essence of the preferential right; the idea of justice.

Conclusions. The practice of executing land lease agreements reflects the economic need to protect an agricultural producer who legally owns a land plot on the basis of a lease. A co-owner of an agricultural land plot who has "fallen" into such a legal relationship without the right to allocate the land plot in kind experiences significant restrictions compared to any other co-owner. Therefore, in order to ensure parity, it is important to recognize the possibility for such a co-owner to block by his own will the renewal of the lease agreement for a certain or new term, or, at least, the unconditional right to allocate a share in kind upon expiration of the agreed lease term.

Keywords: parity, lease, plurality of persons, allocation of land, renewal of contract, pre-emptive right of purchase, method of protection, secondary right, ignorance

For citation: Lomidze O. G., Lomidze E. Yu. Lease of agricultural land: issues of parity. *North Caucasus Legal Vestnik.* 2025;(3):99–110. (In Russ.). EDN VWSUFJ

Введение

Следствием приватизации в агропромышленном комплексе стало нахождение значительного количества земельных участков сельскохозяйственного назначения в общей долевой собственности, поэтому, договоры аренды таких земельных участков достаточно часто имеют множественность лиц на стороне арендодателя. При множественности лиц на стороне арендодателя достижение паритета осложняется возможным несовпадением интересов сособственников.

Специальные предписания Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения) в корреляции с положениями п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации – далее ГК РФ) приводят к существенному столкновению

интересов сособственников, желающих выделить часть земельного участка в натуре, и арендатора.

Во многих договорах аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения часто встречаем условие, согласно которому после прекращения срока его действия он считается возобновленным на тот же срок и на тех же условиях. В этом случае арендатор, продолживший пользование имуществом при отсутствии возражений арендодателя, ссылается на неприменимость к отношениям сторон п. 2 ст. 621 ГК РФ, на то, что договор не считается заключенным на неопределенный срок и арендодатель не может отказаться от него в порядке п. 2 ст. 610 ГК РФ.

Полагаем, что такое условие договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения должно оцениваться в аспекте защиты слабой стороны договора от несправедливых договорных условий.

Кроме того, в сфере аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения с достаточной регулярностью встречаются договоры аренды, предусматривающие право преимущественной покупки арендатором земельного участка при его отчуждении арендодателем. Такое преимущество нормами гражданского права не закрепляется, поэтому в доктрине обозначено как непоименованное.

Как следствие, актуален вопрос о последствиях нарушения непоименованного преимущественного права арендатора купить арендованный земельный участок.

Цель исследования – проанализировать динамику законодательных решений и правоприменительной практики в сфере аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения с акцентом на поиск баланса интересов сторон в ситуации множественности лиц на стороне арендодателя; обсудить возможности арендатора в приобретении объекта аренды в собственность.

Материалы и методы

В ходе исследования были использованы такие общенаучные методы, как анализ, дедукция, аналогия, диалектический метод. Теоретическую основу работы составляют труды отечественных ученых, посвященные исследованию методологических категорий гражданского права. Среди них Алексеев С.С., Ем В.С., Зеккель Э., Суханов Е.А., Скловский К.И., Чупрунов В.С. и другие.

Результаты и обсуждение

1. Интерес арендатора в продолжении владения и распорядительный интерес собственника (сособственника) земельного участка

Исходя из господствующей в доктрине точки зрения, право аренды является правом обязательственным. Тем не менее, оно является правом на вещь. То есть, предполагает вещь (наряду с действиями) объектом субъективного права арендатора [1, с. 49–62]. Описанная характеристика права аренды объясняет интерес арендатора в сохранении владения вещью. Интерес арендатора в чужой вещи признает законодатель, что проявляется в положениях, регулирующих аренду. Примерами являются сохранение аренды при отчуждении объекта аренды арендодателем иному лицу (ст. 617 ГК РФ), закрепление преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок (п. 1 ст. 621 ГК РФ), общее правило возобновления договора аренды на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ), право субарендатора на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в порядке ст. 618 ГК РФ (при досрочном прекращении договора аренды), возможность заключения договора аренды с правом выкупа (ст. 624 ГК РФ).

Особенности приватизации в агропромышленном комплексе обусловили последствие в виде нахождения значительного количества земельных участков сельскохозяйственного назначения в общей долевой собственности, поэтому договоры аренды таких земельных участков достаточно часто имеют множественность лиц на стороне арендодателя. При множественности лиц на стороне арендодателя достижение паритета осложняется

возможным несовпадением интересов сособственников. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила ГК РФ применяются с учетом особенностей, установленных ст.ст. 12, 13, 14 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения. В соответствии с п. 1 ст. 14 указанного Закона владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения дополняет список гарантий арендатора положениями, ограждающими объект аренды – земельный участок от выдела из него земельных участков сособственниками в счет принадлежащих им долей. В судебной практике, на основе сопоставления положений ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и положений Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, принято следующее толкование. По смыслу нормы п. 5 ст. 14 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения право на выдел земельного участка без согласия арендатора предоставлено лишь тому участнику долевой собственности, который на общем собрании участников долевой собственности голосовал против предоставления земельного участка в аренду. Во всех остальных случаях выдел земельного участка из арендованного земельного участка не может осуществляться без согласия арендатора[1].

Отсутствие сведений о том, что сособственник голосовал против принятия на собрании решения о предоставлении земельного участка в аренду в протоколе собрания участников, не препятствует установлению обстоятельств такого голосования иными способами, например, посредством исследования именных бюллетеней (талонов) голосования по каждому вопросу[2]. Однако обязанность по доказыванию такого протестного голосования будет возложена на соответствующего сособственника. В отсутствие таких доказательств ему останется только претерпевать аренду как ограничение. Причем досрочное расторжение договора аренды единого объекта – земельного участка в отношении части соарендодателей (без выдела земельного участка в счет доли участника общей собственности в установленном законом порядке) невозможно, равно как и снятие ограничения в виде аренды с принадлежащих отдельным сособственникам долей в праве общей собственности.

Специальная норма п. 5 ст. 14 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения в корреляции с положениями п. 2 ст. 621 ГК РФ приводит к существенному столкновению интересов сособственников, желающих выделить часть земельного участка в натуре, и арендатора. Причем без выделения земельного участка, находящегося в собственности более чем пяти лиц, земельная доля может быть продана только сособственникам или лицу, которое уже использует земельный участок, находящийся в долевой собственности, – члену крестьянского (фермерского) хозяйства или сельскохозяйственной организации (абзац 2 п. 1 ст. 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

Следует также принимать во внимание практику включения в договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения условия, согласно которому после прекращения срока его действия он считается продленным (возобновленным) на тот же срок и на тех же условиях. В этом случае арендатор, продолживший пользование имуществом при отсутствии возражений арендодателя, ссылается на неприменимость к отношениям сторон п. 2 ст. 621 ГК РФ, на то, что договор не считается заключенным на неопределенный срок и арендодатель не может отказаться от него на основании п. 2 ст. 610 ГК РФ.

Включение в договор такого условия актуализирует значение корректного толкования условий договора и положений законодательства, с учетом необходимости достижения

[1] Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017), утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 12 июля 2017 г. (пункт 4) // СПС Консультант Плюс.
[2] Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2025), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25 апреля 2025 г. (пункт 5) // СПС Консультант Плюс.

паритета сторон. Как следствие, возникает вопрос о том, может ли отдельный сособственник (соарендодатель) воспрепятствовать возобновлению договора аренды земельного участка на неопределенный (на новый) срок?

Вопрос возобновления арендного правоотношения и права сособственника на выдел подлежит исследованию в аспекте юридического значения молчания.

Пункт 2 ст. 621 ГК РФ сопрягает возобновление договора аренды на тех же условиях на неопределенный срок с отсутствием возражений со стороны арендодателя.

В тексте данной нормы не используется термин «молчание», однако, как верно указано в доктрине, очевидно, что в указанном случае речь идет именно о молчании [2, с. 20–24]. Правовое последствие молчания в данном случае урегулировано п. 3 ст. 158 ГК РФ – молчание признается выражением воли совершить сделку. По сути, молчанию придается значение выражения воли.

Но как оценить возражение отдельного сособственника? Является ли такое возражение, сделанное в соответствии с договором аренды, нарушением состояния молчания, необходимого для возобновления арендного правоотношения?

Очевидно, что субъекты оборота «молчат» по разным причинам, возможно не вкладывая в такое молчание какого-либо смысла. Молчание «не является волеизъявлением, поскольку может не иметь в своем содержании воли», молчание «свободно от воли в том смысле, что оно может и не иметь волевого содержания» [3, с. 162–170].

Полагаем, если один из сособственников «не молчит» – тем самым он проявляет очевидную волю и нарушает состояние «молчания» как юридически значимого обстоятельства, необходимого для возобновления правоотношения.

Ограничения, которые испытывает каждый отдельный соарендодатель (сособственник) при множественности лиц на стороне арендодателя и которые существенным образом влияют на его положение по сравнению с «единоличным» арендодателем, должны работать и в этом случае. Если для распоряжения объектом посредством его передачи в аренду необходима согласованная воля всех – то для возобновления такого правоотношения также должно быть необходимо «молчание» всех сособственников.

При таком толковании выражение возражения одним из сособственников должно приводить к прекращению правоотношения в связи с окончанием срока аренды и, при желании остальных сособственников продолжать арендные отношения с тем же арендатором, к новому собранию сособственников. Собранию, на котором желающий выделить в натуре земельный участок в счет своей доли может воспользоваться правом на возражения.

Однако на практике соарендодатели сталкиваются с ситуацией, когда орган Росреестра приостанавливает государственную регистрацию заявления истца о прекращении аренды земельного участка, поскольку договор аренды заключен со множественностью лиц на стороне арендодателя, в то время как документ, подтверждающий прекращение договора в отношении всех правообладателей земельного участка, не представлен.

Представляется перспективным следующее толкование, учитывающее интересы арендатора и остальных сособственников на продолжение арендного правоотношения. Ограничения, закрепленные п. 5 ст. 14 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, не могут продолжать свое действие по окончании срока аренды для сособственника, выразившего желание прекратить данные отношения. Такой сособственник должен получать право на выдел земельного участка в счет своей доли.

Что касается условий договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения о возобновлении договора на тех же условиях и на тот же срок, полагаем, что такое условие должно оцениваться в аспекте защиты слабой стороны договора от несправедливых договорных условий.

Дефиниция понятия «слабая сторона договора» содержится в п. 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 марта 2014 г. № 16

«О свободе договора и ее пределах» (далее – постановление Пленума ВАС № 16). В нем обозначены признаки, определяющие сторону договора как слабую:

- проект договора был предложен контрагентом слабой стороны;
- проект содержал условия, являющиеся явно обременительными для слабой стороны, существенным образом нарушал баланс интересов сторон (несправедливые договорные условия);
- слабая сторона поставлена в положение, затрудняющее согласование иного содержания отдельных условий договора.

Констатация данных признаков согласно п. 9 постановления Пленума ВАС № 16 позволяет контрагенту, оказавшемуся слабой стороной, потребовать изменения или расторжения договора со ссылкой на положения п. 2 ст. 428 ГК РФ о договорах присоединения.

Рассмотрим также ситуацию, в которой арендатор предоставил желающему выделить земельный участок в натуре сособственнику согласие на выдел.

При предоставлении арендатором такого согласия его интересы на продолжение владения вновь образованным посредством выдела земельным участком защищают положения п. 4 ст. 11.8 ЗК РФ. Согласно этим положениям арендатор имеет право на заключение договоров аренды образуемых земельных участков на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов. Применительно к выделенным земельным участкам ограничение – аренда не сохраняется, ограничение – аренда сохраняется только для измененного земельного участка (участка, из которого осуществлен выдел) – п. 4 ст. 11.8 ЗК РФ, п. 12 ст. 41 Федерального закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

При нарушении выделившимися сособственниками интересов арендатора возможность его защиты зависит от того, успеют либо нет собственники (бывшие сособственники) распорядиться такими земельными участками. Арендатор вправе потребовать заключения договоров аренды выделенных земельных участков на прежних условиях (на оставшийся срок) в принудительном для собственников порядке. Однако при отчуждении выделенных участков иному лицу новый собственник получит необремененные арендной объекты. Представляется, новый собственник не связан обязательством по заключению договора аренды выделенного земельного участка на условиях договора аренды, заключенного его правопредшественником, поскольку не участвует в нем как сторона (п.3 ст. 308 ГК РФ).

2. Интерес арендатора в приобретении объекта аренды в собственность

Динамика гражданского оборота генерирует новые вызовы, нередко придает новое звучание исследованным проблемам. Наличие закрепленных законодателем гарантий сохранения арендатором своего владения и самого объекта владения не исключает продвижения в обороте решений, не закрепленных в нормах права, но согласованных сторонами договора. В сфере аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения с достаточной регулярностью встречаются договоры аренды, предусматривающие право преимущественной покупки арендатором земельного участка при его отчуждении арендодателем. Такое преимущество нормами гражданского права не закрепляется, поэтому в доктрине обозначено как непоименованное [4, с. 94–219].

Как следствие, актуален вопрос о последствиях нарушения непоименованного преимущественного права арендатора купить арендованный земельный участок. Исходя из принципа свободы договора и согласования рассматриваемого преимущества сторонами договора, не усматривается препятствий в признании за арендатором, чье преимущество нарушено арендодателем, права на взыскание с нарушителя убытков. Иск о взыскании убытков, как показывает судебная практика, арендатору малоинтересен, поскольку убытки в рассматриваемой ситуации доказать достаточно сложно, кроме того, такой способ защиты не обеспечивает достижение арендатором цели в виде приобретения объекта в собственность. Поэтому арендатор заинтересован в более радикальных способах защиты.

Действующему законодательству известен такой способ защиты преимущественного права, как перевод прав и обязанностей приобретателя объекта по договору, направленному на его отчуждение, на заинтересованное в конкретном объекте лицо – обладателя преимущественного права. Примерами служат п. 3 ст. 250 ГК РФ (при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки), п. 18 ст. 21 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», далее – Закон об ООО (при продаже доли или части доли в уставном капитале общества), п. 4 ст. 7 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», далее – Закон об АО (при продаже акций непубличного общества, уставом которого предусмотрено преимущественное право приобретения его акционерами акций).

Вопрос, нуждающийся в решении, является ли надлежащим способом защиты преимущественного права арендатора на покупку объекта аренды, согласованного договором аренды, перевод на него прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи объекта аренды в ситуации, когда объект продан арендодателем иному лицу с нарушением указанного договорного условия?

Рассмотрим данный вопрос в аспекте критериев надлежащего способа защиты и возможной аналогии.

В актах судебного толкования достаточно регулярно проявляются идеи эффективности, целесообразности способа защиты, соблюдения баланса интересов сторон. Для корректного выбора способа защиты следует принимать во внимание:

– характеристики субъективного права (является ли оно абсолютным или относительным, имущественным либо неимущественным, вещным или обязательственным, или корпоративным, или интеллектуальным);

– характеристики объекта права (идет ли речь об объекте материального мира (вещи) или об ином объекте, создан ли объект человеком либо нет, существует ли объект обособленно от субъективных прав и корреспондирующим им обязанностям и т.п.);

– особенности легитимации правообладателя;

– направленность способа защиты, возможность достижения завершенного модельного правого эффекта [5, с. 128–137].

Применение способа защиты предполагает, что следствием станет обеспечение реализации истцом конкретной правовой возможности, которая иначе (без такого применения) не может быть реализована, достижение завершенного модельного правового эффекта.

Данные параметры – сами по себе – не позволяют исключить возможность защиты непоименованного преимущественного права покупки арендатора иском о переводе прав и обязанностей.

Между тем, поскольку для рассматриваемой ситуации такой способ защиты не предусмотрен, следует «примирить» возможность его применения с принципом законодательного закрепления способа защиты, с положениями ст. 12 ГК РФ, которые устанавливают принцип законодательного закрепления способа защиты (применению подлежат только те способы защиты нарушенного гражданского права, которые предусмотрены законом).

В судебной практике получили отражение разные подходы:

1. Подход, признающий требование арендатора о переводе на него прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи земельного участка надлежащим способом защиты[1]. Основные аргументы, которые высказаны в рамках данного подхода – свобода договора как одно из основных начал гражданского законодательства и невозможность восстановления нарушенного преимущественного права приобретения имущества в собственность иными способами защиты.

[1] Примеры - определения Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 июля 2022 г. № 88-19636/2022, от 18 января 2024 г. № 88-4055/2024. // СПС Консультант Плюс.

2. Подход, отрицающий возможность применения радикальных способов защиты согласованного в договоре аренды (непоименованного) преимущественного права арендатора на покупку объекта аренды либо проявляющий сомнения в такой возможности[1]. Основные аргументы в рамках этого подхода – отсутствие в законодательстве положений, предусматривающих преимущественное право арендатора объекта на его приобретение в собственность и защиту прав арендатора в случае нарушения такого права; отсутствие у арендатора охраняемого законом интереса в переводе на него прав и обязанностей покупателя, поскольку он не является сособственником проданных объектов.

Рассматриваемая проблема затронута в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 23 июля 2024 г. № 41-КГ24-16-К4. В этом определении, которым отменены судебные постановления о переводе на арендатора прав покупателя земельного участка сельскохозяйственного назначения, высказан ряд аргументов в опровержение возможности перевода прав и обязанностей судебным актом для защиты непоименованного преимущественного права покупки арендатора[2]. Однако определение Верховного Суда РФ точку в данном вопросе не поставило. По результатам нового рассмотрения дела вновь принято решение об удовлетворении иска о переводе прав и обязанностей покупателя на арендатора земельного участка[3]. Одновременно обнаруживаем в судебных актах позицию, исходящую из недопустимости применения рассматриваемого способа защиты непоименованного преимущественного права, мотивированную доводами, изложенными в вышеприведенном определении Верховного Суда РФ[4].

Изучение судебного толкования позволяет привести примеры обращения к аналогии закона при применении способа защиты.

Перевод прав и обязанностей стороны правоотношений решением суда на иное лицо по аналогии закона был допущен в примере, отраженном в п. 15 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2020), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22 июля 2020 г. Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда РФ признана допустимость применения рассматриваемого способа в целях защиты поименованного в ст. 179 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) преимущественного права владельца смежного земельного участка на приобретение имущества должника[5].

Достаточно ли обратиться к аналогии закона в рассматриваемом случае? Представляется, что нет, по следующим причинам.

Как п. 3 ст. 250 ГК РФ, так и п. 18 ст. 21 Закона об ООО направлены на обеспечение сохранения состава участников правоотношения – в отношениях сособственности, в корпоративных отношениях. Идея поддержания стабильности для соседствующего землепользователя отражена и в ст. 179 Закона о банкротстве. В рассматриваемом же случае арендатор претендует на изменение своего статуса, поскольку стабильность его положения поддерживается

[1] Примеры – определения Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 октября 2021 г. № 8г-24265/2021, от 29 июня 2023 г. № 88-22363/2023, постановление Арбитражного суда Московского округа от 4 декабря 2017 г. № Ф05-14070/2017 по делу № А41-47159/15 // СПС Консультант Плюс.

[2] Позиция Верховного Суда получила отражение в последующих кассационных определениях. См. например, определения Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 августа 2024 г. № 88-22703/2024, от 3 сентября 2024 г. № 88-26486/2024, от 24 сентября 2024 г. № 88-29276/2024 // СПС Консультант Плюс.

[3] См. определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2024 г. № 88-35123/2024// СПС Консультант Плюс.

[4] См. определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 февраля 2025 г. № 88-4589/2025.

[5] Ранее позиция, подтверждающая возможность применения иска о переводе прав и обязанностей решением суда к пункту 3 статьи 179 Закона о банкротстве, изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 9 июля 2009 г. № 1989/09 по делу № А14-1423/2008 // СПС Консультант Плюс.

нормами ст. 617 ГК РФ о сохранении договора аренды в силе при изменении сторон. Наблюдаем иную функциональную направленность испрашиваемого способа защиты. Кроме того, в приведенном примере Верховным Судом РФ защищалось все же поименованное преимущественное право.

Что касается свободы договора как общего начала гражданского законодательства, ссылка на данный принцип также недостаточна, поскольку способ защиты применяется не только против стороны правоотношения, связавшей себя этим условием, но и против покупателя. При этом согласно положениям п. 3 ст. 308 ГК РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

Рассмотрение вопроса в аспекте сущности преимущественного права также не обнаруживает связанности для третьих лиц.

Настаивая на закреплении в договоре права преимущественной покупки, арендатор требует для себя возможности, которой обладает не каждый, определенного преимущества, одновременно предполагает сдерживание (претерпевание) для контрагента.

Единой позиции относительно правовой природы преимущественного права в доктрине нет. В качестве иллюстрации плюрализма мнений отметим:

- позицию, согласно которой преимущественные права наряду с секундарными правами, «правами на возражение» «с некоторыми оговорками могут быть отнесены к относительным правам» [6, с. 7–21];

- позицию, согласно которой преимущественные права сами по себе могут составить отдельный классификационный разряд [7, с. 146];

- позицию, констатирующую наличие в преимущественном праве черт секундарных прав [8, с. 922].

Термином «секундарные» в отечественной доктрине, как правило, именуется группа прав, для которых характерна возможность создать, изменить или прекратить правоотношение односторонним волеизъявлением. Наиболее распространенные примеры секундарных прав – право лица, получившего оферту, совершить акцепт, право на зачет встречных однородных требований, право третьего лица воспользоваться своим правом по заключенному в его пользу договору, право на принятие наследства. Характеристика соответствующих правомочий как секундарных (вторичных) обусловлена тем, что они входят в состав основных правоотношений в качестве вторичных элементов. [9, с. 122–123]. Понятие «секундарных прав» наиболее активно разрабатывалось в германской доктрине [10, с. 205-252]. Некоторые российские исследователи выражают обоснованное сомнение в том, что конструкция секундарного права может быть автоматически перенесена в любой правопорядок как еще одна классификация субъективных прав [11, с. 253-270].

Подробно разные подходы к определению правовой природы преимущественных прав разбираются Чупруновым И.С. Ученый исследует правовую природу преимущественных прав в аспекте правовой возможности, обозначаемой в отечественной науке гражданского права термином «секундарное правомочие». «Принципиально важно отметить, – указывает И.С. Чупрунов, – что, если мы даем сторонам диспозитивную возможность создать новое преимущественное право, нужно учитывать при этом интересы третьих лиц. … Третьи лица, заключая договор с грантором, могут не догадываться о том, что в пользу правообладателя установлено новое преимущественное право, т.е. отличное от тех, что по умолчанию предусмотрены в законе» [12, с. 94–219]. Подход, предполагающий, что рассматриваемый способ защиты непоименованного преимущественного права должен применяться с «оглядкой» на осведомленность приобретателя, которому объект отчужден с нарушением данного права, предполагает дифференцированность по неосведомленности.

Аспект неосведомленности (субъективной добросовестности) должен быть раскрыт отдельно.

Потребность защиты неосведомленного лица, добросовестно исходящего из того положения дел, которое оставалось видимым для него, является одним из наиболее очевидных

проявлений трансляции в гражданско-правовую сферу идеи справедливости. Однако следует учитывать нетерпимость гражданского права к упрощениям. Для решения вопроса о приоритете со ссылкой на неосведомленность, как правило, необходимы дополнительные предпосылки. Универсальной предпосылкой является возможность субъекта влиять на ситуацию. Например, принять решение о выдаче либо невыдаче ценной бумаги (ст. 145 ГК РФ), принять решение о выпуске или невыпуске вещи в оборот (ст. 302 ГК РФ), обеспечить или нет регистрацию залога транспортного средства в реестре уведомлений о залоге (п. 4 ст. 339.1, ст. 352 ГК РФ), отразить или не отразить свое право наряду с правом супруга в ЕГРН (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации).

В приведенных примерах речь идет о приоритете неосведомленного лица перед лицом, претерпевающим негативные последствия принятого им либо, напротив, не принятого решения (предпринятого либо нет действия). Приоритет по неосведомленности коррелирует возможности заинтересованного лица такую неосведомленность не допустить (не допустить придания ей юридического значения, как с ценными бумагами).

Законодательство обнаруживает пример, когда неосведомленность приобретателя рассматривается в качестве юридически значимого обстоятельства, блокирующего применение способа защиты преимущественного права. Таким примером служит п. 4 ст. 7 Закона об АО, защищающий приобретателя акций непубличного акционерного общества от перевода на желающего реализовать оговоренное уставом преимущественное право покупки акционера прав и обязанностей приобретателя в случае отсутствия доказательств, что приобретатель знал или должен был знать о наличии в уставе общества положений о преимущественном праве.

Однако в случае с акциями преимущественное право названо в законе как возможность, которая может быть закреплена уставом непубличного общества – п. 3 ст. 7 Закона об АО. Устанавливая приоритет субъективно добросовестного (неосведомленного) покупателя, закон исходит из возможности доведения акционерным обществом сведений до всех потенциальных приобретателей посредством публикации устава на сайте общества. То есть, приоритет по неосведомленности коррелирует возможности заинтересованного лица такую неосведомленность не допустить.

В ситуации с непоименованным преимущественным правом покупки арендатора арендатор как раз проявил активность, оговорил свое преимущество в договоре аренды, оговорил свой интерес на изменение статуса при отчуждении объекта. Обеспечить юридически значимую доступность такой информации для заинтересованных лиц арендатор не может по причине отсутствия соответствующего механизма. Поэтому достаточно сложно обнаружить предпосылки для приоритета по неосведомленности.

Основное сомнение применения защиты по неосведомленности в противовес защите непоименованного права покупки арендатора состоит в следующем. Дифференциация применения способов защиты должна обеспечиваться нормативными решениями. Неосведомленности (субъективной добросовестности) должно придаваться значение юридически значимого обстоятельства – обстоятельства, с которым закон сопрягает юридически значимые последствия.

Между тем не обнаруживается нормативного решения, рассматривающего неосведомленность покупателя в ситуации нарушения непоименованного права покупки в качестве юридически значимого обстоятельства, блокирующего применение способа защиты преимущественного права. Согласно формулировке К.И. Скловского, одно только знание о договоре обязательства не создает. Недобросовестность в отношении преимущественного права юридического значения не имеет, поскольку закон о ней прямо не говорит и никаких последствий с ней не связывает [8, с. 922].

Выводы

Законодательное регулирование, равно как и правоприменительная практика отражают экономическую потребность защиты сельскохозяйственного производителя, законно владеющего земельным участком на праве аренды. Сособственник земельного участка сельскохозяйственного назначения, «попавший» в такую аренду без права выдела земельного участка в натуре, испытывает значительные ограничения по сравнению с любым иным сособственником. Поэтому для обеспечения паритета важно признать за таким сособственником возможность блокировать своей волей возобновление договора аренды на определенный либо на новый срок либо, по крайней мере, безусловное право на выдел доли в натуре по окончании согласованного срока аренды.

Желание арендаторов сохранить владение земельными участками проявляется в договорных условиях, таких, как условие о возобновлении арендного правоотношения на согласованный договором, а не на неопределенный срок; условие о преимущественном праве арендатора купить земельный участок при его отчуждении. При толковании соответствующих договоров следует применять защиту слабой стороны.

Полагаем верным исходить из того, что ни принцип свободы договора, ни обращение к аналогии закона не позволяют отобрать у субъекта право, полученное на основании законной сделки, и передать его лицу, со ссылкой на приоритет, согласованный договором, в заключении которого ответчик не участвовал. Также не обнаруживается нормативного решения, рассматривающего неосведомленность приобретателя земельного участка в качестве юридически значимого обстоятельства.

Вопрос о возможности защиты непоименованного права покупки иском о переводе прав и обязанностей тесно взаимосвязан с рядом иных вопросов. Прежде всего, с вопросом о юридической природе секундарных прав и возможности формирования секундарных прав договором. Ведь в отсутствие защиты, направленной на достижение ожидаемого юридического эффекта, все преимущество сводится к условию договора, нарушение которого влечет только убыточный иск.

Можно предположить, что правоприменительная практика, в некоторых случаях допускающая применение рассматриваемого способа защиты, причем без оценки осведомленности приобретателя, отражает потребности оборота, тем самым возможно определяет направление правогенеза.

Список источников

1. Ломидзе О.Г. Обязательственные права на вещи // Журнал российского права. 2005. № 10. С. 49–62.

2. Виниченко Ю.В., Никитина Ю.Д. О значении молчания в российском гражданском праве // Налоги. 2010. № 12. С. 20–24.

3. Джумагулов Д.Д. Молчание: юридическая природа и значение при приобретении цифровых продуктов // Закон. 2021.№ 2. С. 162–170.

4. Чупрунов И.С. К вопросу о конструкции преимущественного права покупки доли (акций) // Вестник гражданского права. 2020. № 4. С. 94–219.

5. Ломидзе О.Г., Ломидзе Э.Ю. Принципы применения способов защиты нарушенного права // Закон. 2013. № 8. С. 128–137.

6. Ем В.С., Суханов Е.А. О видах субъективных гражданских прав и о пределах их осуществления // Вестник гражданского права. 2019. № 4. С. 7–21.

7.Ломакин Д.В. Коммерческие корпорации как субъекты корпоративных правоотношений: учебное пособие. М.: Статут, 2020. 146 с.

8. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2008. 922 с. (Приложения. Некоторые проблемы преимущественного права покупки).

9. Алексеев С.С. Общая теория права. Курс в 2-х томах. .: Юридическая литература, 1982. Том 2.

10. Зеккель Э. Секундарные права в гражданском праве // Вестник гражданского права. 2007. №2. С. 205–252.

11. Третьяков С.В. Формирование концепции секундарных прав в германской цивилистической доктрине (к публикации русского перевода работы Э. Зеккеля «Секундарные права в гражданском праве») // Вестник гражданского права. 2007. № 2. С. 253–270.

12. Чупрунов И.С. К вопросу о конструкции преимущественного права покупки доли (акций) // Вестник гражданского права. 2020. № 4. С. 94–219.

References

1. Lomidze O.G. Obligatory rights to things. *Journal of Russian Law.* 2005;(10):49–62.(In Russ.)

2. Vinichenko Yu.V., Nikitina Yu.D. On the meaning of silence in Russian civil law. *Taxes.* 2010;(12):20–24.(In Russ.)

3. Dzhumagulov D.D. Silence: legal nature and meaning in the acquisition of digital products. *Law.* 2021;(2):162–170.(In Russ.)

4. Chuprunov I.S. On the issue of the design of the preemptive right to purchase a share (stocks). *Bulletin of civil law.* 2020;(4):94–219.(In Russ.)

5. Lomidze O.G., Lomidze E.Yu. Principles of Application of Methods of Protection of Violated Rights. *Law.* 2013;(8):128–137.(In Russ.)

6. Em V.S., Sukhanov E.A. On the Types of Subjective Civil Rights and the Limits of Their Exercise. *Bulletin of Civil Law.* 2019;(4):7–21.(In Russ.)

7. Lomakin D.V. *Commercial Corporations as Subjects of Corporate Legal Relations: A Tutorial.* Moscow: Statut; 2020. 146 p. (In Russ.)

8. Sklovsky K.I. *Ownership in Civil Law.* 4th ed., revised. and additional. Moscow: Statut; 2008. 922 p. (Appendices. Some Issues of the Preemptive Right of Purchase). (In Russ.)

9. Alekseev S.S. *General Theory of Law.* Course in 2 volumes. Moscow; 1982. Vol. 2.(In Russ.)

10. Zeckel E. Secondary Rights in Civil Law. *Bulletin of Civil Law.* 2007;(2):205–252. (In Russ.)

11. Tretyakov S.V. Formation of the Concept of Secondary Rights in the German Civil Law Doctrine (for the publication of the Russian translation of E. Zeckel's work "Secondary Rights in Civil Law"). *Bulletin of Civil Law.* 2007;(2):253–270. (In Russ.)

12. Chuprunov I.S. On the Issue of the Design of the Preemptive Right to Purchase a Share (Stocks). *Bulletin of Civil Law.* 2020;(4):94–219.(In Russ.)

Информация об авторах

О. Г. Ломидзе – доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского и предпринимательского права, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Южно-Российский институт управления.

Э. Ю. Ломидзе – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского и предпринимательского права, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Южно-Российский институт управления.

Information about the authors

O. G. Lomidze – Dr. Sci. (Law), Professor of the Department of Civil and Business Law, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, South-Russian Institute of Management.

E. Yu. Lomidze – Cand. Sci. (Law), Associate Professor of the Department of Civil and Business Law, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, South-Russian Institute of Management.

Вклад авторов: все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации. Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Contribution of the authors: the authors contributed equally to this article. The authors declare no conflicts of interests.

Статья поступила в редакцию 10.07.2025; одобрена после рецензирования 28.08.2025; принята к публикации 29.08.2025.

The article was submitted 10.07.2025; approved after reviewing 28.08.2025; accepted for publication 29.08.2025.