

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Оренбургской области
(Управление Росреестра по Оренбургской области)**

РУКОВОДИТЕЛЬ

Пушкинская ул., д. 10, г. Оренбург, 460000
тел./факс: (3532) 77-70-71,
e-mail: 56_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

01.10.2026 № 02-08-02311-ВР/26

На № _____ от _____

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(по списку)

О регистрации перехода права собственности
на земельный участок категории сельскохозяйственного
назначения на основании соглашения об отступном

Уважаемые руководители
саморегулируемых организаций кадастровых инженеров!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области направляет для сведения и учета в работе правовую позицию Росреестра, изложенную в письме № 14-05843/26 от 17.09.2026 по вопросу применения статьи 8 Закона № 101-ФЗ¹ при государственной регистрации перехода права собственности в отношении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на основании соглашения об отступном.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Закона № 101-ФЗ при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением установленных законом случаев.

Согласно статье 409 Гражданского кодекса Российской Федерации² по соглашению сторон обязательство может быть прекращено предоставлением отступного.

При этом правовая природа соглашения об отступном не исключает применения законодательства о преимущественном праве покупки имущества.

Таким образом, учитывая, что передача земельного участка в качестве отступного является одной из форм распоряжения земельным участком, в

¹ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

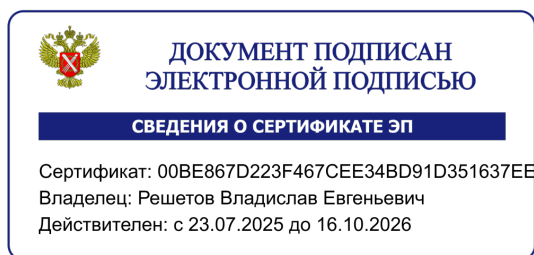
² далее - ГК РФ

результате предоставления отступного фактически происходит возмездное отчуждение земельного участка.

Также в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 18.11.2024 № 310-ЭС24-9039, указано, что передача имущества в собственность по соглашению об отступном в обмен на получение денежных средств по договору займа представляет собой распоряжение имуществом в виде его возмездного отчуждения.

В пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11.06.2020 № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств» указано, что по смыслу статьи 409 ГК РФ, если взамен обязательства по уплате денег в качестве отступного предоставляется имущество, в отношении которого действует преимущественное право покупки, лицо, обладающее этим правом, может воспользоваться средствами защиты, предусмотренными на случай нарушения такого преимущественного права.

Учитывая изложенное, по мнению Росреестра, соглашение об отступном, предусматривающее передачу земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, является сделкой об отчуждении этого имущества, соответственно, к нему подлежат применению положения пункта 1 статьи 8 Закона № 101-ФЗ.



В.Е.Решетов