

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС26-3581

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-52577/2024

Резолютивная часть определения объявлена 8 июля 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 10 июля 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда
Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Якимова А.А.,
судей Завьяловой Т.В., Тютин Д.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы
Федерального агентства по управлению государственным имуществом,
Территориального управления Федерального агентства по управлению
государственным имуществом в городе Москве на решение Арбитражного суда
города Москвы от 2 апреля 2025 г., постановление Девятого арбитражного
апелляционного суда от 12 сентября 2025 г. и постановление Арбитражного
суда Московского округа от 26 января 2026 г. по делу № А40-52577/2024 по
иску общества с ограниченной ответственностью «Защита и правосудие» к
Территориальному управлению Федерального агентства по управлению
государственным имуществом в городе Москве о возложении обязанности

заключить договор купли-продажи, возмещении убытков.

В заседании приняли участие:

Представители общества с ограниченной ответственностью «Защита и правосудие» - Тихонов Алексей Валерьевич (директор), Бабаева Анастасия Владимировна (доверенность от 16 марта 2026 г.);

представитель Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве – Урумова Ксения Артемовна (доверенность от 8 декабря 2025 г. № 77-02/35218);

представители Федерального агентства по управлению государственным имуществом – Рамазанов Алмаз Раифович (доверенность от 15 декабря 2023 г. № МИ-16/57999), Савина Ольга Евгеньевна (доверенность от 25 декабря 2023 г. № МИ-16/59735);

представители Департамента городского имущества города Москвы – не явились, извещены.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Якимова А.А., объяснения явившихся представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Защита и правосудие» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (далее – управление, ТУ Росимущества в городе Москве, уполномоченное лицо) о возложении обязанности заключить договор купли-продажи нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0002003:1017, РНФИ П 12770090641 площадью 300,1 кв. м, количество этажей 0, в том числе подземных 1, расположенного по адресу: г. Москва, Филевский Парк, проезд Береговой, д. 2, стр. 6, и о

возмещении убытков, составляющих арендную плату за период с 1 июня 2023 г. по 31 июля 2024 г. в размере 1 694 576 руб. 66 коп.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество), Департамент городского имущества города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 2 апреля 2025 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 12 сентября 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 26 января 2026 г., требования удовлетворены в части возложения на управление обязанности заключить с обществом договор купли-продажи нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0002003:1017 на условиях, изложенных в резолютивной части решения суда первой инстанции, взыскания убытков в размере 1 694 576 руб. В удовлетворении требований о взыскании расходов на досудебную оценку объекта отказано.

Управление, Росимущество обратились в Верховный Суд Российской Федерации с кассационными жалобами на указанные судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 8 июня 2026 г. кассационные жалобы Росимущества, управления с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационные жалобы общество возражало против их удовлетворения, указав на неприменимость в данном случае принципа единства судьбы нежилого помещения и земельного участка, на котором оно расположено, поскольку спорный объект и земельный участок находятся у разных собственников, их приобретение в рамках одной процедуры является невозможным.

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 (часть 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Как следует из судебных актов и подтверждается материалами дела, общество, являющееся на основании заключенного с ТУ Росимущества в городе Москве договора от 23 июня 2020 г. № Р20-А/143 арендатором федерального имущества – нежилого здания, площадью 300,1 кв.м., количество этажей 0, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 77:07:0002003:1017, расположенного по адресу: г. Москва, Филевский Парк, проезд Береговой, д. 2, строение 6, обратилось в Росимущество с заявлением от 3 февраля 2023 г. № 01-02/23исх. о реализации преимущественного права на приватизацию арендуемого здания в соответствии с положениями статей 3, 9 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 159-ФЗ).

В дальнейшем общество неоднократно обращалось в Росимущество и управление с повторными заявлениями о реализации преимущественного права на приватизацию арендуемого имущества, однако все заявления по существу вопроса были оставлены уполномоченными органами без рассмотрения.

Полагая, что ТУ Росимущества в городе Москве необоснованно уклоняется от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества и привело также к возникновению убытков, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя требования общества в указанной части, суды, ссылаясь на статьи 10, 12, 15, 217, 393, 421, 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), положения Закона № 159-ФЗ, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), приняв во внимание правовую позицию, изложенную в пунктах 1, 2, 5 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 5 ноября 2009 г. №134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», исходили из того, что заявитель соответствует всем установленным законом критериям, позволяющим претендовать на реализацию преимущественного права приватизации арендуемого здания.

При этом суды отметили, что отсутствие сформированного под зданием земельного участка само по себе не препятствует заключению договора, поскольку такое основание для отказа в приватизации не предусмотрено Законом № 159-ФЗ.

Исходя из результатов проведенной по делу судебной экспертизы по оценке стоимости здания без оценки стоимости земельного участка (стоимости прав на земельный участок), суды определили цену реализации объекта недвижимости (13 165 000 руб.), констатируя наличие в действиях управления, уклонившегося от заключения договора купли-продажи, признаков противоправного поведения, и, ссылаясь на статьи 15, 16, 1069 Гражданского кодекса, удовлетворили производное требование о взыскании в пользу общества убытков в сумме 1 694 576 руб., составляющих арендную плату, внесенную за период вынужденного продолжения правоотношений в рамках договора аренды от 23 июня 2020 г. № Р20-А/143.

Судебная коллегия считает, что суды при рассмотрении не исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного применения норма права, и не учли следующего.

Согласно статье 217 Гражданского кодекса имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества. При приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные данным Кодексом положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное.

Часть 1 статьи 3 Закона № 159-ФЗ предоставляет субъектам малого и среднего предпринимательства преимущественное право на приобретение арендуемого имущества из государственной или муниципальной собственности по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Законом № 135-ФЗ, при наличии определенных условий и соблюдении порядка его выкупа.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце 5 подпункта 4 пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 5 ноября 2009 г. № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», действие данного Закона не распространяется на отношения по выкупу земельных участков, что не исключает приобретения субъектами малого или среднего предпринимательства земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в порядке, установленном земельным законодательством и законодательством о приватизации.

Пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) предусмотрено, что отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением указанных в данном пункте случаев.

Пункт 3 статьи 1 Закона № 159-ФЗ предусматривает, что отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные названным Законом, регулируются Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ).

В соответствии со статьей 3 Закона № 178-ФЗ им регулируются отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом. Его действие распространяется также на отношения, возникающие в связи с отчуждением земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

Приватизация земельных участков, занятых объектами недвижимости, в том числе имущественными комплексами, производится в соответствии со статьей 28 Закона № 178-ФЗ, согласно которой приватизация зданий, строений, сооружений без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте, а также случаев, предусмотренных федеральными законами.

Положения пункта 7 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» содержат аналогичное общее правило о недопустимости приватизации зданий, строений и сооружений без одновременной приватизации земельных участков, на которых они

расположены, и предусматривают исключение лишь для земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте, чего в данном случае судами установлено не было.

Правовые последствия несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса, разъяснены в пункте 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

При таком положении выводы судов о наличии у уполномоченного лица возможности осуществить передачу в собственность общества только здания без земельного участка, занятого недвижимостью и необходимого для его использования, при неустановлении обстоятельств, предусмотренных пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса, противоречат требованиям приведенных норм законодательства и нарушают один из основных принципов земельного законодательства – принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса).

Согласно пункту 2 статьи 271 Гражданского кодекса при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Таким образом, возложение судами обязанности заключить договор купли-продажи на предложенных обществом условиях без проверки обстоятельств невозможности одновременной приватизации земельного участка либо без учета стоимости земельного участка (стоимости земельных прав) также не обеспечивает достижение установленных Законом 178-ФЗ целей приватизации государственного имущества, поскольку не способно исключить возникновение в будущем правовой неопределенности в вопросе соотношения прав на здание и участок, на котором оно расположено, или соразмерной

компенсации вследствие утраты публично-правовым образованием отчуждаемых объектов недвижимости.

Ссылки общества на то, что отсутствие сформированного под зданием земельного участка само по себе не образует безусловного препятствия в заключении договора находящегося в публичной собственности здания, поскольку такое основание для отказа в приватизации не предусмотрено Законом № 159-ФЗ, не могут быть приняты во внимание без проверки конкретных причин, по которым такое формирование в рассматриваемом случае не было обеспечено уполномоченным лицом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 555 Гражданского кодекса установленная в договоре купли-продажи недвижимости цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее, если иное не предусмотрено законом или договором.

Таким образом, определенный судами порядок продажи здания без одновременной приватизации земельного участка либо без определения стоимости земельных прав, следуемых за недвижимой вещью, оказал существенное влияние на выкупную стоимость объекта, поскольку цена сделки должна была определяться с учетом вышеуказанных законоположений.

При разрешении требований о возмещении убытков в виде внесенной обществом арендной платы за период возникновения разногласий с уполномоченным лицом по условиям приватизации объекта недвижимости судами не учтено следующее.

Действующим законодательством предусмотрен один из правовых механизмов защиты прав путем взыскания убытков, причиненных в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления либо должностных лиц этих органов.

В пункте 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых

положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков.

Должник, опровергающий доводы кредитора относительно причинной связи между своим поведением и убытками кредитора, не лишен возможности представить доказательства существования иной причины возникновения этих убытков (пункт 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»).

Спорные правоотношения между сторонами возникли в связи с урегулированием разногласий, возникших при отчуждении из публичной собственности недвижимого имущества в порядке Закона № 159-ФЗ.

Статьей 3 Закона № 159-ФЗ предусмотрено, что субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Законом № 135-ФЗ.

В целях надлежащей реализации этих положений частями 3, 4 статьи 9 Закона № 159-ФЗ на уполномоченный орган возложена обязанность при получении соответствующего заявления от субъекта малого или среднего предпринимательства совершить следующие действия: обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Законом № 135-ФЗ, в двухмесячный срок с даты получения заявления; принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества

в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества, либо мотивированно отказать в данных действиях.

Из приведенных норм и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации следует, что убытки в виде внесенной арендной платы могут быть возмещены субъекту малого и среднего предпринимательства, если будет установлено, что публичный орган безосновательно уклонялся от предоставления субъекту преимущественного права на выкуп арендованного имущества либо незаконно отказал в предоставлении этого права, не соблюдал сроки совершения установленных Законом № 159-ФЗ действий.

С учетом изложенного в целях доказывания вины в пролонгации арендных отношений на общество как лицо, заявившее требование о возмещении убытков, возлагается бремя доказывания не только самого факта пролонгации сделки, но и недобросовестность поведения при этом другой стороны, в том числе в случае возникновения спора о цене сделки.

Судами не устанавливались обстоятельства совершения уполномоченным лицами каких-либо противоправных действий (бездействия) и нарушений прав арендатора на приватизацию объекта недвижимости без одновременной продажи земельного участка, на котором он расположен, либо без определения стоимости земельных прав в цене отчуждаемого на льготных условиях без торгов объекта, и причины непринятия мер по его формированию в порядке, предусмотренном земельным законодательством (статья 11.3 Земельного кодекса), тогда как вопрос об оспаривании оценки, проведенной в рамках Закона № 135-ФЗ, является правом обеих сторон спорной сделки.

При этом Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 20 декабря 2010 г. № 22-П «По делу о проверке конституционности части 8 статьи 4 и частей 2, 3 и 4 статьи 9 Федерального закона «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные

акты Российской Федерации» в связи с жалобой администрации города Благовещенска» сформулировал ряд универсальных правовых позиций при выполнении любыми уполномоченными государственными органами обязанностей по адресной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства посредством применения Закона № 159-ФЗ, когда, с одной стороны, у субъектов такого бизнеса должна быть возможность получения временной преференции (льготный порядок приобретения в частную собственность арендуемых объектов без торгов для использования в собственной предпринимательской деятельности), а, с другой стороны, у публично-правового образования возможность обоснования необходимости сохранения имущества для реализации государственных (муниципальных) полномочий с учетом долгосрочной перспективы либо получения справедливой полной компенсации за утрату такого имущества вследствие его преференциального отчуждения.

В частности, Конституционный Суд Российской Федерации указал, что при судебном контроле за реализацией положений Закона № 159-ФЗ необходимо оценивать целевое назначение имущества, определенное правовыми актами, планируемое использование объектов публичной собственности, на приватизацию которых у субъектов малого и среднего предпринимательства возникает преимущественное право, основания возникновения права публичной собственности на конкретное имущество, последствия отчуждения этого имущества для его собственника, а также устанавливать, предпринимались ли уполномоченными органами действия, направленные на использование этого имущества в дальнейшем с целью реализации функций, возложенных на публично-правовое образование.

Эти обстоятельства судами в данном деле на обсуждение сторон для включения в предмет доказывания не выносились.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что состоявшееся по делу решение суда первой инстанции, постановление суда апелляционной инстанции и постановление

арбитражного суда кассационной инстанции подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как принятые при существенном нарушении норм материального права, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам надлежит учесть изложенную в настоящем определении правовую позицию и на основании дополнительно установленных обстоятельств разрешить спор, распределив также расходы по государственной пошлине за рассмотрение дела в соответствующих судебных инстанциях.

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

определила:

решение Арбитражного суда города Москвы от 2 апреля 2025 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12 сентября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26 января 2026 г. по делу № А40-52577/2024 отменить.

Дело № А40-52577/2024 направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий судья

А.А. Якимов

Судья

Т.В. Завьялова

Судья

Д.В. Тютин