

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС26-8286

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 октября 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Сервис» на решение Арбитражного суда Приморского края от 11 ноября 2025 г., постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 25 февраля 2026 г. и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 7 мая 2026 г. по делу № А51-16160/2024,

у с т а н о в и л:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее - УФАС) обратилось в Арбитражный суд Приморского края с иском к Управлению муниципальной собственности города Владивостока (далее - Управление), обществу с ограниченной ответственностью «Сервис» (далее - Общество) о признании недействительным (ничтожным) договора от 17 октября 2023 г. купли-продажи арендуемого муниципального имущества с условием о рассрочке (с субъектами малого и среднего предпринимательства); о возврате сторон в первоначальное положение, существовавшее до заключения указанного договора купли-продажи в соответствии с договором аренды от 9 февраля 2020 г.

Делу присвоен номер А51-16160/2024.

В рамках дела № А51-19500/2024 прокуратура Приморского края (далее – Прокуратура) обратилась в арбитражный суд с иском о признании недействительным заключенного Управлением и Обществом договора от 17 октября 2023 г. купли-продажи арендуемого муниципального имущества с условием о рассрочке (с субъектами малого и среднего предпринимательства) и применении последствий недействительности сделки.

Арбитражный суд Приморского края определением от 27 марта 2025 г. объединил дела № А51-16160/2024 и А51-19500/2024 с присвоением делу номера А51-16160/2024.

УФАС и Прокуратура в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) уточнили исковые требования, просили признать недействительным заключенный Управлением и Обществом договор от 17 октября 2023 г. купли-продажи арендуемого муниципального имущества и применить последствия недействительности сделки в виде возложения на Общество обязанности возвратить в муниципальную собственность нежилое здание площадью 109 кв.м с кадастровым номером 25:28:010006:54 и земельный участок площадью 322 кв.м с кадастровым номером 25:28:010006:279 в районе Светланской ул., 68 в г. Владивостоке.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Примстроитель-Н» (далее – ООО «Примстроитель-Н»), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, Дума города Владивостока, Администрация города Владивостока.

Арбитражный суд Приморского края решением от 11 ноября 2025 г., оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 25 февраля 2026 г. и постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 7 мая 2026 г., удовлетворил исковые требования УФАС и Прокуратуры.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело 21 августа 2026 г. истребовано из Арбитражного суда Приморского края.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ АПК РФ кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Общества вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, по результатам торгов Управление (арендодатель) и Общество (арендатор) 9 октября 2020 г.

заключили договор аренды муниципального недвижимого имущества - нежилого здания - гаража площадью 109 кв.м с кадастровым номером 25:28:010006:54 с земельным участком общей площадью 115 кв.м с кадастровым номером 25:28:010006:61/1 (часть муниципального земельного участка кадастровым номером 25:28:010006:61) для использования в целях «гараж, склад, бытовое обслуживание, торговля» сроком на 5 лет.

Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке.

Общество 22 октября 2022 г. обратилось к арендодателю – Управлению с заявлением о реализации преимущественного права, предусмотренного Федеральным законом 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), на приобретение в собственность арендуемого недвижимого имущества – нежилого здания с кадастровым номером 25:28:010006:54.

Управление письмом от 17 ноября 2022 г. уведомило Общество о наличии у него преимущественного права на приобретение арендуемого объекта, а также указало, что реализация этого права возможна только после проведения работ по образованию земельного участка, поскольку объект находится в границах земельного участка с кадастровым номером 25:28:010006:61, на котором расположены иные объекты недвижимого имущества.

Управление распоряжением от 18 ноября 2022 г. признало Общество соответствующим условиям, установленным Законом № 159-ФЗ, и наличие у него права на приобретение нежилого здания; указало отделу по распоряжению муниципальными земельными участками на необходимость провести работы по образованию земельного участка под нежилым зданием.

Распоряжением Управления от 14 февраля 2023 г. утверждена схема расположения земельного участка площадью 322 кв.м в целях раздела исходного муниципального земельного участка с учетом интересов соседних владельцев недвижимости, расположенной на этом участке.

В соответствии с указанной схемой в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 25:28:010006:61 образован и поставлен на государственный кадастровый учет земельный участок общей площадью 322 кв.м с кадастровым номером 25:28:010006:279, на него зарегистрировано право собственности муниципального образования.

Дума горда Владивостока решением от 28 сентября 2023 г. № 241 утвердила условия приватизации здания и образованного земельного участка.

Управление (продавец) и Общество (покупатель) 17 октября 2023 г. на основании Закона № 159-ФЗ заключили договор купли-продажи арендуемого нежилого здания площадью 109 кв.м. Условиями договора предусмотрено, что здание отчуждается вместе с земельным участком, на котором оно расположено, по цене 5 312 752 руб. 50 коп. (рыночная стоимость объекта и участка) с рассрочкой на 7 лет.

УФАС и Прокуратура, полагая, что при заключении договора купли-продажи нарушено антимонопольное законодательство, обратились в арбитражный суд с настоящими требованиями, объединенными в одно производство.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 167, 168, 217, 273, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьи 39.3, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), статьи 1, 3 Закона № 159-ФЗ, статьи 3, 12, 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ), статью 15 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ), пришли к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения требований УФАС и Прокуратуры.

Суды исходили из следующего.

Преимущественное право приобретения в собственность, то есть без торгов, может быть реализовано только в отношении того государственного или муниципального имущества, которое находилось у субъекта малого и среднего предпринимательства в аренде (во владении и (или) пользовании).

По спорному договору купли-продажи, заключенному в порядке Закона № 159-ФЗ, Общество приобрело в собственность ранее арендованное им здание гаража площадью 109 кв.м, а также земельный участок площадью 322 кв.м, в то время как на основании договора аренды от 9 октября 2020 г. Обществу для целей эксплуатации здания предоставлялся участок, площадь которого составляла 115 кв.м, что существенно меньше площади земельного участка, полученного в собственность.

При проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества было указано здание и участок площадью 115 кв.м, а не площадью 322 кв.м. Общество, добровольно участвуя в торгах на право заключения договора аренды, было осведомлено о том, какая площадь земельного участка переходит в пользование арендатора для целей эксплуатации здания гаража.

Продажа Обществу по спорному договору участка, который существенно превышает площадь участка, указанного в договоре аренды, свидетельствует о лишении неопределенного круга лиц (хозяйствующих субъектов), включая общество «Примстроитель – Н», желающих принять участие в конкурсных мероприятиях на право получения в аренду или собственность данного земельного участка на конкурентной основе.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о заключении договора купли-продажи с нарушением положений части 1 статьи 15 Закона № 135-ФЗ, запрещающей публичным органам принимать акты и осуществлять действия, которые приводят или могут привести к нарушению, ограничению, устранению конкуренции, поэтому данная сделка является ничтожной, нарушающей права неопределенного круга лиц, поскольку отчуждение уполномоченным органом муниципального недвижимого имущества без торгов (аукциона) в порядке реализации преимущественного права субъектом малого предпринимательства

повлекло невозможность продажи права собственности на земельный участок с торгов на более выгодных условиях иным хозяйствующим субъектам

В связи с признанием спорной сделки недействительной Общество обязано в порядке применения последствий недействительности сделки возвратить здание и участок в муниципальную собственность.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

В кассационной жалобе Общество просит отменить принятые по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В числе прочих доводов заявитель указывает следующее.

Суды, делая вывод о нарушении спорной сделкой положений пункта 1 статьи 15 Закона № 135-ФЗ, не учли специальный порядок приватизации субъектами малого и среднего предпринимательства арендованного имущества, установленный Законом № 159-ФЗ.

Данный Закон направлен на поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства путем предоставления преимущественного права на приобретение арендованных объектов недвижимости, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которое данные субъекты могут реализовать в упрощенном (вне конкурсных процедур) порядке.

Действие Закона № 159-ФЗ не распространяется на отношения по выкупу земельных участков. Однако при этом приватизация субъектами малого или среднего предпринимательства на основании данного Закона арендованных отдельно стоящих зданий и сооружений в силу Земельного кодекса и статьи 28 Закона № 178-ФЗ осуществляется одновременно с приватизацией земельных участков, на которых они расположены, по правилам, установленным Земельным кодексом. Более того, если земельный участок не ограничен в обороте, не допускается приватизация здания без одновременной приватизации земельного участка, на котором оно расположено (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса).

Спорный земельный участок перешел в собственность Общества не на основании Закона № 159-ФЗ (преимущественное право по которому возникло в отношении здания), а в силу императивных норм земельного законодательства и Закона № 178-ФЗ.

По мнению Общества, суды ошибочно квалифицировали в качестве самостоятельного объекта указанную в договоре аренды учетную часть земельного участка площадью 115 кв.м с кадастровым номером 25:28:010006:61/1, представлявшего собой часть участка площадью 962 кв.м с кадастровым номером 25:28:010006:61, поскольку присвоение части земельного участка учетного кадастрового номера не свидетельствует об индивидуализации участка как самостоятельного объекта права в целях последующего отчуждения.

В силу требований земельного законодательства не допускается формирование земельных участков, если их образование приводит к

невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Формирование земельного участка, занятого объектом недвижимости, должно осуществляться таким образом, чтобы собственник этого объекта имел возможность осуществлять его обслуживание и эксплуатацию, то есть в границы земельного участка должны входить как часть, которая занята объектом, так и часть, необходимая для его использования.

Указанный в договоре аренды участок площадью 115 кв.м - это площадь, занятая объектом (по периметру здания). Формирование и передача в собственность Общества для эксплуатации здания участка площадью 322 кв.м соответствует требованиям законодательства, данный участок включает как площадь, занятую непосредственно зданием (115 кв.м), так и площадь, необходимую для его эксплуатации (подъездные пути, разворотная площадка, контейнерная площадка и т.д.).

Формирование земельного участка площадью, превышающей площадь здания, само по себе не свидетельствует о нарушении законодательства, а является следствием соблюдения норм Земельного кодекса, обязывающих уполномоченный орган передавать в собственность участок, необходимый для эксплуатации объекта недвижимости.

По мнению Общества, суды в нарушение положений статьи 65 АПК РФ неправильно распределили бремя доказывания. Так, истцы не представили доказательств несоразмерности площади земельного участка, а суды возложили на Общество бремя опровержения недоказанных утверждений. При этом суды, делая вывод о достаточности для эксплуатации здания гаража участка площадью 115 кв.м, отклонили внесудебное экспертное исследование, представленное Обществом в подтверждение необходимости формирования участка площадью 322 кв.м, и, несмотря на наличие ходатайства, не назначили проведение судебной экспертизы (статья. 82 АПК РФ).

Таким образом, одновременная продажа здания и земельного участка, сформированного уполномоченным органом в соответствии с требованиями земельного законодательства для эксплуатации здания, в порядке реализации субъектом малого предпринимательства права на выкуп арендуемого имущества, не образует нарушения положения части 1 статьи 15 Закона № 135-ФЗ и, более того, является обязательной.

Конкурентные процедуры были соблюдены при заключении договора аренды, по результатам которого Общество получило право пользования зданием. Последующий выкуп этого здания вместе земельным участком, необходимым для его эксплуатации, осуществлен в порядке, установленном федеральными законами, которые не предусматривают в этом случае проведения торгов.

Никто из лиц, участвующих в деле, не оспаривал предусмотренного Законом № 159-ФЗ преимущественного права Общества на приобретение без торгов арендованного имущества.

При этом, как полагает заявитель, суды, признав спорную сделку недействительной, отказав в восстановлении положения сторон и не указав

способ восстановления преимущественного права Общества существовавшее до заключения договора купли-продажи в виде арендных отношений, фактически лишили Общество законного титула на пользование зданием и преимущественного права на его приватизацию.

Общество также обращает внимание на то, что суды в нарушение пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса применили одностороннюю реституцию, обязали возвратить имущество без возврата уплаченной по договору выкупной стоимости.

Приведенные в жалобе Общества доводы о существенном нарушении судами трех инстанций норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу общества с ограниченной ответственностью «Сервис» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 25 ноября 2026 года на 12 часов 15 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева