

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС25-7698

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А38-194/2024

Резолютивная часть определения объявлена 3 февраля 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 13 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 индивидуального предпринимателя Новоселова Александра Сергеевича и его представителя Андриановой И.П. (доверенность от 29 января 2026 г.), представителя индивидуального предпринимателя Мамедовой Севиндж Сабир Кызы - Сушенцова В.Н. (доверенность от 2 сентября 2024 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Мамедовой Севиндж Сабир Кызы на решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 27 сентября 2024 г., постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 27 января 2025 г. и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27 мая 2025 г. по делу № А38-194/2024,

УСТАНОВИЛА:

Индивидуальный предприниматель Новоселов Александр Сергеевич обратился в Арбитражный суд Республики Марий Эл с заявлением о признании незаконным решения Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и

Пензенской области (далее – Управление Росимущества), содержащегося в сообщении от 29 декабря 2023 г. № 13-ИБ/18024, об отказе в реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого предпринимателем нежилого помещения общей площадью 450 кв.м с кадастровым номером 12:05:0506003:273, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 24д, помещение 1; об обязанности Управления Росимущества в двухнедельный срок с момента вступления в законную силу решения суда принять решение о предоставлении в собственность арендуемого имущества путем заключения договора купли-продажи.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Телекомпания 12 регион» (далее – Общество) и индивидуальный предприниматель Мамедова Севиндж Сабир Кызы.

Арбитражный суд Республики Марий Эл решением от 27 сентября 2023 г., оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 27 января 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27 мая 2025 г., удовлетворил требования предпринимателя Новоселова А.С.

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

Определением от 23 декабря 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба предпринимателя Мамедовой С.С. вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу предприниматель Новоселов А.С. просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

В судебном заседании представитель предпринимателя Мамедовой С.С. поддержал доводы кассационной жалобы, а Новоселов А.С. и его представитель - доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Иные лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 29110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

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 предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Общество являлось собственником нежилого помещения площадью 450 кв.м с кадастровым номером 12:05:0506003:273, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 24д, помещение 1.

По договору аренды от 30 декабря 2019 г. Общество (арендодатель) передало предпринимателю Мамедовой С.С. (арендатору) часть указанного помещения площадью 243 кв.м в арендное пользование под кафе на срок до 31 марта 2020 г.

Поскольку после истечения срока действия договора Мамедова С.С. продолжила пользование арендованным помещением при отсутствии возражений со стороны арендодателя (Общества), по правилам статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) действие договора аренды возобновилось на неопределенный срок.

Ленинский районный суд города Ульяновска решением от 20 сентября 2020 г. по делу № 2-3154/2020 удовлетворил иск заместителя Генерального прокурора Российской Федерации к бывшему главе Республики Марий Эл – Маркелову Леониду Игоревичу и аффилированным с ним лицам и обратил в доход Российской Федерации имущество, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы, в том числе изъял оформленное на Общество нежилое помещение площадью 450 кв.м с кадастровым номером 12:05:0506003:273, расположенное по адресу Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 24д, помещение 1.

Апелляционным определением Ульяновского областного суда от 29 июня 2021 г. по делу № 33-2214/2021 решение суда от 20 сентября 2020 г. оставлено без изменения.

При этом после принятия решения суда об изъятии помещения, но до вступления его в законную силу, Общество (арендодатель) и предприниматель Новоселов А.С. (арендатор) 1 июня 2021 г. заключили договор аренды указанного нежилого помещения площадью 450 кв.м, часть которого при этом находилась в арендном пользовании Мамедовой С.С.

Договор от 1 июня 2021 г. заключен на неопределенный срок, поэтому его государственная регистрация не осуществлялась.

Общество 30 июня 2021 г. направило предпринимателю Мамедовой С.С. уведомление о расторжении с 1 июля 2021 г. заключенного с ней договора аренды части нежилого помещения, сославшись на решение суда

о конфискации в доход Российской Федерации здания, в котором находится это помещение.

Предприниматель Новоселов А.С., указывая на то, что он на основании договора аренды от 1 июня 2021 г. является арендатором нежилого помещения площадью 450 кв.м с кадастровым номером 12:05:0506003:273, обратился 20 октября 2023 г. в Управление Росимущества с заявлением о приобретении в собственность данного помещения, собственником которого стала Российская Федерация, в порядке, предусмотренном 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).

Управление Росимущества в письме от 29 декабря 2023 г. отказало в реализации указанного права, сославшись на письмо Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество) от 27 декабря 2023 г.

Росимущество в данном письме сообщило, что действующим законодательством Российской Федерации предусмотрена необходимость реализации имущества, обращенного в доход государства в рамках дел коррупционной направленности, по общим правилам приватизации, в связи с чем рассмотреть вопрос о выкупе данного помещения в порядке Закона № 159-ФЗ не представляется возможным. Росимущество также указало Управлению Росимущества на необходимость осуществить мероприятия по приватизации спорного объекта в соответствии с общими правилами, установленными Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ), то есть на торгах, что в свою очередь может способствовать увеличению цены объекта.

Предприниматель Новоселов А.С., полагая, что решение Управления Росимущества об отказе в реализации преимущественного права не соответствует требованиям закона и нарушает его права в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 198, 200, 201 АПК РФ, Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Закон № 209-ФЗ), Закон № 159-ФЗ, разъяснения, приведенные в информационном письме 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» (далее – информационное письмо ВАС РФ

№ 134), пришли к выводу о том, что оспариваемый отказ Управления Росимущества не соответствует положениям Закона № 159-ФЗ и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской деятельности, обязали Управление Росимущества принять решения об условиях приватизации арендованного государственного имущества, направить Новоселову А.С. принятое решение и проект договора купли-продажи помещения.

Суды исходили из следующего: спорное помещение находится в аренде предпринимателя Новоселова А.С., являющегося субъектом малого предпринимательства, более двух лет (начиная с 1 июня 2021 г. – даты заключения договора аренды с Обществом); на момент обращения с заявлением о выкупе у Новоселова А.С. отсутствовала задолженность по арендной плате; предприниматель соответствует критериям, предусмотренным статьей 4 Закона № 209-ФЗ, статьями 3 и 9 Закона № 159-ФЗ, поэтому имеет преимущественное право на приобретение спорного помещения в собственность без торгов; обращение в доход государства имущества в рамках дел коррупционной направленности не является препятствием для его приватизации в порядке, установленном данным Законом.

Довод Мамедовой С.С. об отсутствии у Новоселова А.С. преимущественного права на приватизацию спорного помещения, поскольку значительная его часть (243 кв.м) находится в пользовании третьего лица на основании договора аренды от 30 декабря 2019 г., суды отклонили, сославшись на прекращение данного договора по правилам статьи 610 Гражданского кодекса на основании волеизъявления прежнего собственника – Общества.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

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

Порядок и правила предоставления в пользование государственного и муниципального имущества регламентируются специальными законами, в том числе положениями Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон № 135-ФЗ).

По общему правилу, закрепленному в части 1 статьи 17.1 указанного Закона, заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров за исключением случаев, прямо названных в данной норме.

Данные положения законодательства направлены на эффективное распоряжение государственной и муниципальной собственностью, получение публичным образованием равноценного, экономически обоснованного,

рыночного вознаграждения за передачу прав владения и пользования государственным или муниципальным имуществом, недопущение ограничения конкуренции и коррупционных злоупотреблений.

При этом Законом № 135-ФЗ предусмотрено, что государственное и муниципальное имущество может быть передано в пользование в порядке предоставления государственной или муниципальной преференции в определенных целях и платой с соблюдением правил, установленных статьями 19 и 20 этого Закона, в том числе с получением согласия антимонопольного органа.

Законом № 209-ФЗ, в котором закреплены основные цели и принципы государственной политики в области развития малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации, предусмотрены формы, условия и порядок поддержки данных субъектов, в том числе в виде предоставления преференций для определенных видов деятельности, имущественной поддержки в виде установления льготных ставок арендной платы, передачи во владение и пользование государственного и муниципального имущества, которое в последующем может быть отчуждено субъектам малого и среднего предпринимательства на возмездной основе в соответствии с Законом № 159-ФЗ (статьи 6, 16, 18 Закона № 209-ФЗ).

При этом согласно пункту 4 части 3 статьи 6 и пунктам 1 и 4 части 1 статьи 14 Закона № 209-ФЗ основными принципами поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства являются обеспечение равного доступа субъектов малого и среднего предпринимательства к получению поддержки в соответствии с условиями ее предоставления; оказание поддержки с соблюдением требований, установленных Законом № 135-ФЗ.

В силу статьи 217 Гражданского кодекса имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Право на приватизацию, как следует из постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 3 ноября 1998 г. № 25-П, не относится к числу конституционных, а регламентируется федеральным законом. Соответственно, в федеральном законе должны быть предусмотрены и надлежащие процедуры приватизации с тем, чтобы при передаче имущества от публичного собственника в частную собственность соблюдались конституционные гарантии права собственности, в том числе обеспечивалась бы защита прав и законных интересов всех участников соответствующих правоотношений на основе принципа юридического равенства и вытекающего из него принципа соразмерности используемых правовых средств и конституционно одобряемых целей.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Законом № 178-ФЗ.

При этом согласно пункту 5 статьи 3 данного Закона особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации

арендуемого государственного или муниципального имущества устанавливаются специальным законом, которым является Закон № 159-ФЗ, направленный на поддержку малого и среднего предпринимательства.

С этой целью указанным субъектам предоставляется преимущественное право на приобретение арендуемых ими объектов государственной или муниципальной собственности, которое они могут реализовать в упрощенном (вне конкурсных процедур) по отношению к общим правилам приватизации порядке, а также выбрать порядок оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества и срок рассрочки (части 1 и 2 статьи 5 Закона № 159-ФЗ).

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, цель Закона № 159-ФЗ состоит в оказании адресной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства посредством установления для них преференции в связи с их участием в приватизации (определения от 24 февраля 2011 г. № 214-О-О, от 29 сентября 2011 г. № 1042-О-О и от 18 октября 2012 г. № 1864-О).

Одним из условий реализации преимущественного права на приобретение объектов недвижимости в порядке, предусмотренном Законом № 159-ФЗ, является нахождение арендуемого имущества во временном владении и пользовании арендатора непрерывно в течение установленного данным Законом срока в соответствии с договором аренды (пункт 1 статьи 3 Закона № 159-ФЗ, информационное письмо ВАС РФ № 134).

Из системного толкования приведенных норм следует, что только субъекты малого и среднего предпринимательства, получившие государственное или муниципальное имущество в аренду по правилам, предусмотренным Законами № 135-ФЗ и 209-ФЗ, использующие арендованное имущество непрерывно в соответствии с указанным в договоре назначением, при соблюдении иных условий, предусмотренных в части 2 статьи 9 Закона № 159-ФЗ, вправе приобрести публичное имущество в порядке данного Закона без торгов с выбором способа оплаты имущества (единовременно или в рассрочку).

У лиц, хотя и имеющих статус субъектов малого и среднего предпринимательства, но получивших в аренду частное имущество, изъятое в последующем в государственную собственность, не может возникнуть разумных и правомерных ожиданий в предоставлении им преимущественного права на выкуп такого имущества без торгов в порядке Закона № 159-ФЗ.

Иное толкование противоречит цели принятия Закона № 159-ФЗ, состоящей в оказании адресной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства посредством установления для них временной преференции, направленной на их участие в приватизации, может привести к существенному нарушению прав арендаторов государственного и муниципального имущества, которые получили данное имущество в аренду по результатам конкурсных процедур.

Как установлено судами и следует из материалов дела, предприниматель Новоселов А.С. получил спорное нежилое помещение в аренду по договору,

заключенному на неопределенный срок с частным лицом по цене, определенной сторонами; договор, не зарегистрированный в установленном порядке, заключен сторонами после принятия решения суда от 20 сентября 2020 г. об обращении данного имущества в доход Российской Федерации, как имущества полученного в результате совершения коррупционных правонарушений; часть спорного нежилого помещения не находится во владении и пользовании Новоселова А.С., поскольку как на момент заключения договора аренды, так и в настоящее время используется третьим лицом - предпринимателем Мамедовой С.С.

Приватизация государственного и муниципального имущества осуществляется способами, предусмотренными статьей 13 Закона № 178-ФЗ, одним из которых является аукцион.

Следует отметить, что в 2023 г. вступила в действие статья 30.4 Закона № 178-ФЗ, согласно которой жилые помещения, поступившие в жилищный фонд Российской Федерации на основании судебных актов, в случаях, если такие жилые помещения были признаны имуществом, полученным в результате совершения коррупционных правонарушений, приватизируются исключительно путем продажи на аукционе.

Таким образом, по смыслу Закона № 178-ФЗ спорное нежилое помещение, обращенное в доход Российской Федерации на основании судебного решения, как имущество, полученное в результате совершения коррупционных правонарушений, может быть реализовано только в рамках указанного Закона на торгах, участие в которых вправе принять лица, заинтересованные в приобретении данного помещения, в том числе Мамедова С.С. и Новоселов А.С.

В соответствии со статьями 198 и 201 АПК РФ для признания недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствия оспариваемого акта и действий (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту и нарушения данным актом и действиями (бездействием) прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской деятельности и иной экономической деятельности.

Ввиду того, что у предпринимателя Новоселова А.С. отсутствует право на приобретение по правилам Закона № 159-ФЗ в собственность спорного государственного недвижимого имущества, у судов не имелось предусмотренных статьями 198 и 201 АПК РФ оснований для признания незаконным оспариваемого отказа Управления Росимущества и обязания его совершить действия, направленные на отчуждение арендатору этого помещения.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия считает, что суды трех инстанций допустили существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела и без устранения которых невозможны защита охраняемых законом публичных интересов и законных интересов заявителя в реализации права на приобретение данного имущества

по результатам публичных процедур, поэтому обжалуемые судебные акты следует отменить, а в удовлетворении заявления предпринимателя Новоселова А.С. отказать.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 27 сентября 2024 г., постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 27 января 2025 г. и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27 мая 2025 г. по делу № А38-194/2024 отменить.

В удовлетворения заявления индивидуального предпринимателя Новоселова Александра Сергеевича отказать.

Председательствующий

В.В. Попов

Судьи

Е.Е. Борисова

И.Л. Грачева