

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС26-4944

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 июня 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на постановление Арбитражного суда Московского округа от 24 февраля 2026 г. по делу № А40-46544/2024,

у с т а н о в и л:

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Мос Приват Строй Лимитед» (далее – Общество) о признании договора от 5 июня 1997 г. аренды публичного земельного участка прекратившим свое действие и обязательства сторон прекращенными с 28 марта 2017 г. в связи с принятием постановления Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Москвы» (далее – ПЗЗ).

Общество предъявило к Департаменту встречное требование о расторжении договора от 5 июня 1997 г. аренды земельного участка.

К участию в деле в качестве третьих лица, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Правительство Москвы, Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы (далее – Москомархитектура), Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы.

Арбитражный суд города Москвы решением от 11 июня 2025 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 10 сентября 2025 г., удовлетворил первоначальный иск Департамента и отказал во встречном иске Общества.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 24 февраля 2026 г. отменил указанные судебные акты, отказал в иске Департаменту, а в части встречного иска Общества направил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Правительство Москвы и Департамент, ссылаясь на нарушение судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, просят пересмотреть в кассационном порядке постановление окружного суда.

Дело 12 мая 2026 г. истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

По смыслу части 1 статьи 291<sup>1</sup>, части 7 статьи 291<sup>6</sup>, статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - 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 Правительства Москвы и Департамента 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, Московский земельный комитет, правопреемником которого является Департамент (арендодатель), и товарищество с ограниченной ответственностью «Московский цирк на Цветном бульваре» (арендатор) 5 июня 1997 г. заключили договор аренды земельного участка площадью 860 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001049:21, расположенного по адресу: Москва, Могильцевский Большой пер., вл. 9, для строительства и последующей эксплуатации административного здания сроком на 49 лет.

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

На основании договора уступки от 17 декабря 1997 г. права и обязанности арендатора по договору аренды от 5 июня 1997 г. перешли к компании «Цирк Никулина и Савацки Лимитед», правопреемником которой является Общество.

Департамент, указывая на то, что на предоставленном в аренду земельном участке не осуществлено строительство объекта недвижимости, с момента принятия в 2017 г. ПЗЗ участок находится в территориальной зоне сохраняемого землепользования (зона «Ф»), в границах которой сохраняется использование ранее построенных объектов, а строительство новых объектов невозможно, обратился в арбитражный суд с иском о признании договора аренды прекратившим свое действие в связи с принятием нормативного правового акта об утверждении ПЗЗ.

Общество, предъявляя встречный иск о расторжении договора аренды на основании статей 612, 620 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее

– Гражданский кодекс), сослалось на невозможность использовать земельный участок в соответствии с целями и условиями его предоставления (строительство) и надлежащим образом исполнять все условия договора аренды по вине арендодателя.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, проанализировав условия договора аренды, руководствуясь статьями 407, 416, 417, 608 Гражданского кодекса, статьями 3, 42, 46, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 1, 30, 31, 32 37, 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пришли к выводу об обоснованности первоначального иска Департамента и отсутствии правовых оснований для удовлетворения встречного требования Общества.

Суды исходили из следующего: спорный публичный земельный участок, предоставленный правопродшественнику Общества по договору аренды от 5 июня 1997 г., не используется арендатором по целевому назначению, не огорожен, на нем отсутствуют объекты недвижимости; приказом Москомархитектуры от 19 июня 2009 г. Обществу был утвержден градостроительный план земельного участка, 7 декабря 2010 г. выдано свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения, а 9 июня 2012 г. арендатором было оформлено положительное заключение по проектной документации на строительство по результатам инженерных изысканий; Общество в августе 2015 г. обращалось с заявлением о выдаче разрешения на строительство, однако уполномоченный орган решением от 1 октября 2015 г. отказал в выдаче такого разрешения из-за наличия противоречивых сведений в проектной документации и свидетельстве об утверждении архитектурно-градостроительного решения; вступившим в законную силу решением суда по делу № А40-212923/2015 отказ уполномоченного органа признан законным и обоснованным; арендатор после 2015 г. не обращался за получением разрешения на строительство; принятыми 28 марта 2017 г. ПЗЗ в отношении спорной территории установлена территориальная зона, в которой после принятия данного нормативного акта ПЗЗ не допускается строительство новых объектов; исполнение Департаментом договора о предоставлении в аренду участка для целей строительства ранее планируемого объекта стало невозможным и прекратилось с 28 марта 2017 г. на основании статьи 416, 417 Гражданского кодекса; арендодатель при заключении в 1997 г. договора аренды не мог разумно предвидеть, что через 20 лет Правительством Москвы будут приняты ПЗЗ, предусматривающее «нулевые» параметры в отношении подлежащего размещению объекта капитального строительства, то есть, что фактически будет введен запрет на строительство объекта недвижимого имущества на земельном участке; сведений о том, что на момент проведения публичных слушаний и принятия ПЗЗ в 2017 г. Общество в установленном порядке направляло какие-либо предложения по проекту ПЗЗ, не имеется; с момента принятия ПЗЗ прошло более 6 лет, при этом действий, направленных на изменение градостроительного режима земельного участка, Общество не предпринимало;

поскольку договор аренды прекратил свое действие в 2017 г. основания для расторжения данного договора по иску Общества отсутствуют.

Арбитражный суд Московского округа, отменяя постановлением от 24 февраля 2026 г. судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, отказывая в иске Департаменту и направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции в части встречного иска Общества, указал следующее.

Вступившим в законную силу решением арбитражного суда от 16 августа 2019 г. по делу № А40-228194/2018 удовлетворено требование Общества, заявленное к Департаменту, о признании договора аренды от 5 июня 1997 г. действующим, то есть данным решением суд констатировал наличие между сторонами спора на момент вынесения указанного решения относительной договорной связи, в спорное правоотношение сторон была внесена правовая определенность относительно их прав и обязанностей из указанного договора аренды. При рассмотрении указанного дела Департамент, несмотря на то, что ему было известно о принятии ПЗЗ, не ссылаясь на прекращение договора аренды в связи с принятием ПЗЗ в 2017 г. После вынесения решения по указанному делу Департамент признавал спорный договор аренды действующим, о чем с очевидностью свидетельствует инициация им судебных споров по делам № А40-87772/2020, А40-122386/2023 и А40-221436/2023 о взыскании с Общества задолженности по арендной плате и неустойки по данному договору.

При таком положении суд округа посчитал, что у судов первой и апелляционной инстанций не имелось оснований для признания договора прекратившим свое действие с 28 марта 2017 г. Поскольку встречное требование Общества о расторжении спорного договора аренды по основаниям статей 612, 620 Гражданского кодекса фактически судами не рассмотрено, дело в указанной части подлежит направлению на новое рассмотрение.

В кассационной жалобе Правительство Москвы и Департамент, ссылаясь на существенное нарушение судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, просят отменить обжалуемое постановление, полагая, что у суда округа не имелось предусмотренных статьей 288 АПК РФ оснований для отмены законных и обоснованных судебных актов судов первой и апелляционной инстанций, которые надлежащим образом по правилам статей 65 и 70 АПК РФ исследовали и оценили представленные сторонами в материалы дела доказательства и правильно применили нормы гражданского, земельного и градостроительного законодательства.

Податели жалобы в числе прочих доводов указывают на следующее.

По смыслу части 2 статьи 69 АПК РФ судебные акты по делу № А40-228194/2018 не имеют преюдициального значения при рассмотрении настоящего спора, поскольку в данном деле проверялся односторонний отказ арендодателя от договора аренды, заявленный на основании статьи 3 Федерального закона от 25 января 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации». При этом расторжение договора по воле одной из сторон и прекращение действия договора по независящим от

сторон основаниям в порядке статей 416, 417 Гражданского кодекса имеют разные правовые основания.

Согласно статье 416 Гражданского кодекса обязательства прекращаются невозможностью исполнения, если она вызвана наступившими после возникновения обязательства обстоятельствами, за которые ни она из сторон не отвечают. Статьей 417 данного Кодекса предусмотрена возможность прекращения обязательства, если в результате издания акта органа государственной власти или местного самоуправления исполнение обязательства становится невозможным.

Постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. об утверждении ПЗЗ является актом государственной власти, подпадающим под критерии, указанные в пункте 1 статьи 417 Гражданского кодекса.

Принятие названным постановлением ПЗЗ Москвы – документа градостроительного зонирования, которым регламентируются возможность строительства и параметры строительства в определенных зонах города, в силу статей 416 и 417 Гражданского кодекса повлекло невозможность застройки спорного участка и исполнения условий договора аренды, в связи с чем данный договор прекратил свое действие с момента принятия указанного постановления, а, следовательно, договор не может быть расторгнут по решению суда, как указано во встречном требовании Общества.

Поскольку с учетом приведенных норм спорный договор прекратил свое действие в момент установленных на то законом оснований, принятие судом решения в рамках настоящего спора о прекращении действия договора фактически не меняет содержание правоотношений между сторонами, а лишь подтверждает уже совершенное в силу закона действие.

Кроме того, по состоянию на 2017 г. Общество разрешение на строительство не получило; участок не освоен, не огорожен, какая-либо деятельность на участке не ведется. Общество в период с 1997 г. по 2017 г. имело возможность освоить участок и осуществить строительство объекта недвижимости, однако не сделало это по своей вине, а в связи с тем, что арендатор после 2017 г. не вернул по акту земельный участок, арендодатель инициировал споры по взысканию арендной платы.

Податели жалобы полагают, что суд округа сделал выводы несоответствующие имеющимся в деле доказательствам, не применил законы, подлежащие применению, что привело к принятию неправильного судебного акта и нарушению публичных интересов.

Приведенные в жалобе Правительства Москвы и Департамента 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 291<sup>6</sup>, статьей 291<sup>9</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы 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 24 июня 2026 года на 14 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

И.Л. Грачева