

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС26-4150

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 Департамента городского имущества города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 19 августа 2025 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 октября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 11 февраля 2026 г. по делу № А40-46058/2025,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Глобо» (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к Департаменту городского имущества города Москвы о взыскании 2 304 595 руб. 26 коп. убытков в виде излишне уплаченных арендных платежей и 292 296 руб. 48 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Арбитражный суд города Москвы определением от 24 июня 2025 г. в порядке статьи 48 АПК РФ заменил истца - Общество на индивидуального предпринимателя Слепцова Максима Викторовича; решением от 19 августа 2025 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 октября 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 11 февраля 2026 г., взыскал с Департамента 2 304 595 руб. 26 коп. убытков; в остальной части иска отказал.

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

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

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 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, Общество, являясь на основании договора от 31 января 2021 г. арендатором нежилого помещения площадью 307 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004044:1876, принадлежащего на праве собственности городу Москве, расположенного по адресу: Москва, пр. Шмитовский, д. 15/5, 16 июня 2023 г. обратилось к арендодателю - Департаменту 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.

Департамент 24 июля 2023 г. направил Обществу проект договора купли-продажи помещения, в котором указал цену объекта в размере 30 858 000 руб.

Не согласившись с ценой продажи объекта недвижимости, Общество представило Департаменту протокол разногласий к договору купли-продажи, предложив установить стоимость объекта в размере 8 174 096 руб. с учетом стоимости неотделимых улучшений на сумму 9 774 754 руб.

Поскольку стороны не урегулировали возникшие при заключении договора купли-продажи разногласия по цене продажи помещения, Общество обратилось в арбитражный суд с иском об урегулировании разногласий.

Арбитражный суд города Москвы решением от 6 мая 2024 г. по делу № А40-191121/2023, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, урегулировал возникшие у сторон разногласия при заключении договора купли-продажи нежилого помещения и установил выкупную стоимость объекта в размере 21 455 556 руб. 97 коп. (с учетом стоимости неотделимых улучшений на сумму 2 906 443 руб. 03 коп.), определенную заключением судебной экспертизы.

Общество, полагая, что действия Департамента по заключению договора купли-продажи совершены с нарушением требований, установленных

законодательством, что привело к возникновению у истца убытков в размере внесенной им арендной платы в период урегулирования разногласий по договору купли-продажи (с 24 июля 2023 г. по 6 мая 2024 г.), обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

В период рассмотрения настоящего спора Общество на основании договора от 17 марта 2025 г. уступило предпринимателю Слепцову М.В. право требования убытков с Департамента.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 15, 16, 393, 445, 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьи 3, 9 Закона № 159-ФЗ, пришли к выводу о наличии правовых оснований для взыскания с Департамента 2 304 595 руб. 26 коп. убытков исходя из следующего: Департамент с 24 июля 2023 г. незаконно уклонялся от заключения договора купли-продажи путем направления в адрес Общества проекта договора купли-продажи нежилого помещения с указанием заведомо существенно завышенной стоимости объекта, не соответствующей рыночной, и, тем самым умышленно затянул арендные отношения между сторонами; начисление арендной платы по договору аренды в период с 24 июля 2023 г. по июнь 2024 г. является незаконным, необоснованным и свидетельствующим о поведении Департамента, нацеленном на получение имущественной выгоды исключительно за счет собственного недобросовестного поведения; следовательно, денежные средства, уплаченные Обществом в счет арендной платы, начисленной за период незаконного уклонения Департамента от заключения договора купли-продажи, представляют собой убытки, подлежащие взысканию с ответчика.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

В кассационной жалобе Департамент, ссылаясь на то, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права, просит отменить принятые по делу судебные акты и приводит следующие доводы.

Убытки, причиненные физическому или юридическому лицу в результате неправомερных действий государственных органов либо должностных лиц этих органов, подлежат возмещению в соответствии со статьями 15, 16 и 1069 Гражданского кодекса

Применение меры ответственности, предусмотренной названными нормами, возможно при доказанности наличия совокупности нескольких условий, а именно: несения истцом убытков и их размера; неправомерности действий (бездействия) органов публичной власти; причинной связи между противоправными действиями (бездействием) ответчика и наступившим вредом. Отсутствие хотя бы одного из указанных условий влечет отказ в удовлетворении иска.

Между тем, как считает Департамент, указанные обстоятельства отсутствуют, поскольку им не допущено противоправных действий или незаконного бездействия при рассмотрении вопроса о предоставлении Обществу преимущественного права на выкуп арендованного помещения в

порядке Закона № 159-Ф. С момента подачи арендатором заявления о выкупе арендуемого нежилого помещения Департамент в установленный срок совершил все необходимые действия, предусмотренные названным Законом, направил арендатору проект договора купли-продажи по цене, определенной отчетом об оценке рыночной стоимости от 21 июня 2023 г.

Согласно части 4 статьи 4 Закона № 159-ФЗ в случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

При этом в соответствии с частью 4.1 статьи 4 Закона № 159-ФЗ течение срока, указанного в части 4 данной статьи, приостанавливается в случае оспаривания субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

Общество, реализовав свое право на оспаривание величины рыночной стоимости объекта оценки, должно было знать, что это приведет к изменению даты заключения договора купли-продажи, а значит, и необходимости внесения арендной платы по договору аренды. Обязанность по внесению арендной платы является исполнением договора аренды, заключенного Обществом добровольно, и прекращается с момента заключения договора купли-продажи имущества.

Само по себе возникновение между субъектом малого и среднего предпринимательства и уполномоченным органом разногласий относительно договорного условия, касающегося цены выкупа имущества, не образует оснований для возмещения убытков, поскольку признаваемый Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 3) вероятностный характер определения рыночной стоимости предполагает возможность получения неодинакового результата оценки при ее проведении несколькими оценщиками, в том числе в рамках судебной экспертизы, по причинам, которые не связаны с ненадлежащим обеспечением достоверности оценки.

Рассмотрение в рамках дела № А40-191121/2023 инициированного арендатором преддоговорного спора по имеющимся у сторон разногласиям относительно условий договора не может свидетельствовать о противоправности действий ответчика и их направленности на уклонение от заключения договора купли-продажи.

В рамках указанного дела не установлено несоответствия отчета об оценке рыночной стоимости от 21 июня 2023 г. требованиям законодательства, нарушения требований стандартов оценки, повлекших неправильное определение цены имущества. Определение при урегулировании разногласий, возникших между Обществом и Департаментом на стадии заключения договора купли-продажи, иного результата рыночной стоимости имущества, не

свидетельствует о совершении уполномоченным органом каких-либо противоправных действий и нарушении прав арендатора в виде причинения убытков.

По мнению заявителя, выводы судов о том, что Департамент незаконного уклонялся от заключения договора купли-продажи, умышленно затягивал арендные отношения между сторонами, поэтому Общество вправе требовать взыскания внесенной в период действия договора аренды арендной платы в качестве убытков, являются необоснованными, противоречат фактическим обстоятельствам и приведенным нормам права.

Податель жалобы также отмечает, что установленная судом в рамках дела № А40-191121/2023 выкупная стоимость объекта недвижимости почти в 3 раза превышает стоимость, предложенную арендатором в протоколе разногласий, следовательно, Департамент в силу приведенных норм Закона № 159-ФЗ не мог принять предложение Общества и продать объект по заниженной цене, предложенной Обществом в протоколе разногласий.

Приведенные в жалобе 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 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу Департаменту 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 12 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