

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС26-3581

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 июня 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Якимов А.А., изучив по материалам истребованного дела 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 Управлению о возложении обязанности заключить договор купли-продажи, возмещении убытков,

установил:

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) 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 остальной части исковых отказано.

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

Письмом судьи Верховного Суда Российской Федерации от 8 мая 2026 г. дело № А40-52577/2024 Арбитражного суда города Москвы истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Изучив по материалам истребованного дела изложенные в кассационных жалобах доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о наличии основания, предусмотренного пунктом 2 части 7 статьи 291⁶ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), для передачи кассационных жалоб вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда 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 были оставлены уполномоченными лицами без рассмотрения.

Полагая, что ТУ Росимущества в городе Москве необоснованно уклоняется от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества, что в том числе привело 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, 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 05.11.2009 №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, суды определили цену реализации объекта недвижимости (13 165 000 руб.), констатировав наличие в действиях управления, уклонившегося от заключения договора купли-продажи, признаков противоправного поведения, и, руководствуясь статьями 15, 16, 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

В кассационных жалобах управление, Росимущество указывают на то, что судами неправильно применены положения Закона № 159-ФЗ, Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ), Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем нарушено правило обязательности одновременного выкупа арендованных объектов недвижимости и земельных участков, занятых данными объектами, в силу установленного в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, на которых они расположены. Считают, что сделки по продаже объектов без земельных участков, если земля и объекты принадлежат продавцу, ничтожны, поскольку законом № 178-ФЗ установлено общее правило о недопустимости приватизации государственного и муниципального имущества без одновременной приватизации земельного участка, в том числе если имущество приобретает в порядке, предусмотренном Законом № 159-ФЗ.

Росимущество и Управление отмечают, что подлежащие применению в настоящем споре 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 не установлено.

По мнению заявителей, законодатель ограничил возможность продажи здания без земельного участка только исключительными случаями, прямо установленными законом. Указывают, что согласно разъяснениям, изложенным в пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», сделка, воля сторон по которой направлена на отчуждение здания или сооружения без соответствующего земельного участка, или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат одному лицу, является ничтожной.

Росимущество и Управление полагают, что возложение судами обязанности заключить договор купли-продажи на предложенных истцом условиях без одновременной приватизации земельного участка, не изъятого из

оборота, не обеспечивает достижение установленных законом целей приватизации государственного имущества, не способно исключить возникновение в будущем правовой неопределенности в вопросе о характере и составе титулов на здание и участок, их соотношении, а выкуп объектов недвижимого имущества без одновременной приватизации земельного участка существенным образом влияет на выкупную стоимость объекта приватизации, поскольку при одновременной приватизации стоимость земельного участка должна определяется по рыночной стоимости (статья 12 Закона № 178-ФЗ).

Отдельные изложенные доводы заявителей могут заслуживать внимания, поэтому кассационные жалобы Федерального агентства по управлению государственным имуществом, Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве вместе с делом подлежат передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 291⁹–291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

определил:

кассационные жалобы Федерального агентства по управлению государственным имуществом, Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве вместе с делом 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 8 июля 2026 г. на 10 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

А.А. Якимов