

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 304-ЭС26-2085

г. Москва

11 июня 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попов В.В., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Администрации города Нефтеюганска и кассационное представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации на решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 14 июня 2025 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18 декабря 2025 г. по делу № А75-1140/2025 Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры,

установил:

заместитель прокурора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – прокурор) в интересах муниципального образования город Нефтеюганск в лице Администрации города Нефтеюганска (далее – администрация) обратился в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с иском к Департаменту муниципального имущества Администрации города Нефтеюганска (далее – департамент) и индивидуальному предпринимателю Шокину Сергею Владимировичу (далее – предприниматель) о признании недействительным договора купли-продажи от 1 января 2021 г. № 1 объекта муниципальной собственности «Нежилое здание», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:20:0000058:33 (далее – участок № 33), по адресу: город Нефтеюганск,

микрорайон 3, здание № 24 (далее – здание № 24); применении последствий недействительности сделки в виде обязанности предпринимателя возвратить департаменту нежилое здание № 24, расположенное на участке № 33; обязанности департамента возвратить предпринимателю 23 119 906, 78 руб., уплаченных за объект недвижимого имущества.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены акционерное общество «Тандер», Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – управление Росреестра), уполномоченный по защите прав предпринимателей в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре.

Решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 14 июня 2025 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 19 августа 2025 г. решение от 14 июня 2025 г. отменено, иск удовлетворен.

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18 декабря 2025 г. принят отказ департамента от кассационной жалобы на постановление апелляционного суда, производство по кассационной жалобе департамента прекращено, постановление апелляционного суда от 19 августа 2025 г. отменено, решение от 14 июня 2025 г. оставлено в силе.

Не согласившись с решением суда первой инстанции и постановлением суда округа, администрация и заместитель Генерального прокурора Российской Федерации обратились с кассационной жалобой и кассационным представлением, ссылаясь на существенные нарушения норм права.

Изучив по материалам истребованного дела изложенные в жалобе и представлении доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации пришел к выводу о наличии оснований, предусмотренных пунктом 2 части 7 статьи 291<sup>6</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), по которым кассационная жалоба, представление вместе с делом могут быть переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, департамент и предприниматель заключили договор аренды от 1 сентября 2006 г. № 250/06, по условиям которого арендодатель (департамент) предоставил арендатору (предприниматель) во временное пользование за плату нежилое здание общей площадью 883,6 кв. м, расположенное по адресу: Нефтеюганск, 3 микрорайон, здание № 24 (бывшее здание кинотеатра «Юган») для выполнения капитального ремонта с дальнейшим использованием для размещения кинотеатра (пункт 1.1).

Срок действия договора с 1 сентября 2006 г. по 1 сентября 2021 г. (пункт 1.5).

Пунктом 2.1 договора на арендатора возложена обязанность использовать арендуемое здание исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1 договора.

Впоследствии на основании постановления Администрации города Нефтеюганска от 23 декабря 2020 г. № 2254-п «Об утверждении решений об условиях приватизации имущества муниципального образования город Нефтеюганск» департамент и предприниматель заключили договор купли-продажи от 1 января 2021 г. № 1 (далее – договор купли-продажи), по условиям которого продавец обязался передать в собственность покупателя здание № 24 (кадастровый номер здания: 86:20:0000058:215), расположенное на участке № 33 (площадь здания 883,6 кв. м, площадь участка 954,2 кв. м).

Государственная регистрация перехода права собственности произведена Управлением Росреестра 19 января 2021 г.

До выбытия спорного имущества из муниципальной собственности города Нефтеюганска здание № 24 использовалось органом местного самоуправления для размещения кинотеатра, исключительно как объект культуры, предназначенный для обслуживания жителей города Нефтеюганска. Участок № 33 в период нахождения в муниципальной собственности имел вид разрешенного использования «Под здание кинотеатра «Юган». После заключения договора купли-продажи и регистрации перехода права собственности предприниматель изменил вид разрешенного использования участка № 33 на «Объекты торговли», а в последующем «Магазины», в целях передачи спорного объекта недвижимого имущества в аренду.

Посчитав, что условия договора купли-продажи противоречат положениям статьи 30 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), спорное имущество передано с нарушением требований закона, а сделка по его отчуждению является ничтожной, прокурор обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных требований, пришел к выводу о пропуске срока исковой давности.

Отменяя решение и удовлетворяя иск, апелляционный суд признал срок исковой давности соблюденным, а также, руководствуясь пунктом 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пунктом 4 статьи 30 Закона о приватизации, исходил из того, что предприниматель в нарушение закона не использовал здание по целевому назначению (под кинотеатр) в течение 5 лет с момента заключения договора купли-продажи,

изменил вид разрешенного использования земельного участка, передав здание в аренду для размещения магазина, нарушив тем самым установленное законом требование сохранять назначение – для размещения социально-культурного объекта.

В свою очередь суд округа, отменяя постановление и оставляя в силе решение, не согласился с выводом апелляционного суда о недействительности договора купли-продажи, отметив, что спорное здание не относилось к сети муниципальных учреждений или муниципальных унитарных предприятий, объектом культурного наследия не являлось.

Суд округа указал, что спорное здание (кинотеатр «Юган») является объектом социально-культурного назначения, приватизация которого была возможна с сохранением определенных ограничений, в частности, о целевом использовании в течение срока, установленного решением об условиях приватизации, но не более чем в течение пяти лет со дня перехода прав на приватизируемое имущество к его приобретателю в порядке приватизации. При этом последствием несоблюдения такого срока выступает право органа местного самоуправления обратиться в суд с иском об изъятии посредством выкупа объекта для муниципальных нужд, а не признание сделки недействительной.

Выражая несогласие с решением суда первой инстанции и постановлением суда округа, администрация утверждает, что суд оставил без внимания сложившиеся в правоприменительной практике выводы об определении культурного назначения кинотеатров, исключая возможность их приватизации.

Заявитель указывает, что фактически отчуждение здания кинотеатра «Юган», единственно-используемого муниципальным образованием для кинопроката, без возложения на покупателя обязанности сохранить его целевое назначение, лишило возможности жителей г. Нефтеюганска на культурный досуг.

В кассационном представлении заместитель Генерального прокурора Российской Федерации полагает, что судом округа допущены существенные нарушения норм материального права, выразившиеся в игнорировании требований федерального законодательства об ограничениях приватизации отдельных объектов муниципальной собственности. Ссылается на положения абзаца второго статьи 17 Федерального закона от 22 августа 1996 г. № 126-ФЗ «О государственной поддержке кинематографии в Российской Федерации», согласно которым организации кинематографии, осуществляющие показ фильмов, не подлежат приватизации в случае, если являются единственной организацией кинематографии в населенном пункте.

По мнению заявителя, судами достоверно установлено, что кинотеатр «Юган» является единственной киноплощадкой в г. Нефтеюганске и на момент заключения договора купли-продажи использовался в соответствии с назначением – для показа населению кинопродукции.

Также указывает, что выводы суда об отсутствии оснований для признания сделки ничтожной противоречат пункту 2 статьи 168 ГК РФ и нарушают интересы неопределенного круга лиц, лишая жителей города возможности культурного досуга.

Приведенные доводы заслуживают внимания, в связи с чем кассационная жалоба и кассационное представление вместе с делом подлежат передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 291<sup>6</sup> и 291<sup>9</sup> АПК РФ, судья  
определил:

передать кассационную жалобу Администрации города Нефтеюганска и кассационное представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы и кассационного представления в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 22 июля 2026 г. в 10 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

В.В. Попов