

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС26-3911

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 июля 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационные жалобы муниципального казенного учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Кировского района города Ростова-на-Дону и индивидуального предпринимателя Воронина Ильи Леонидовича на решение Арбитражного суда Ростовской области от 3 октября 2025 г., постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 ноября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 4 марта 2026 г. по делу № А53-40659/2024,

у с т а н о в и л:

Ростовская региональная общественная организация по поддержке общественно значимых инициатив (далее – организация) обратилась в суд с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к муниципальному казенному учреждению «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Кировского района города Ростова-на-Дону (далее – учреждение) о признании заключенным договора аренды нежилого помещения муниципального нежилого помещения с кадастровым номером 61:44:0041002:170 сроком на 5 лет и об установлении арендной платы по договору в размере 45 853 руб. в месяц.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону

(далее – Департамент) и индивидуальный предприниматель Воронин Илья Леонидович.

Арбитражный суд Ростовской области решением от 3 октября 2025 г., оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 ноября 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 4 марта 2026 г., урегулировал разногласия, возникшие при заключении договора аренды нежилого помещения с кадастровым номером 61:44:0041002:170, и установил арендную плату в размере 45 853 руб. (без налога на добавленную стоимость, НДС) в месяц.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, учреждение и индивидуальный предприниматель Воронин И.Л., ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просят пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело 29 мая 2026 г. истребовано из Арбитражного суда Ростовской области.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ 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 жалобах доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационных жалоб учреждения и предпринимателя 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, организация является объединением граждан, основанным на добровольном членстве и созданным для представления и защиты общих, в том числе профессиональных, интересов, для достижения общественно полезных целей, в том числе для содействие членам организации в развитии цивилизованного бизнеса через образование, взаимопомощь, общение и представительство в государственных и муниципальных органах.

Организация обратилась в учреждение с заявлением о заключении без проведения торгов договора аренды нежилого помещения с кадастровым номером 61:44:0041002:170, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, д. 126, находящегося в собственности муниципального образования город Ростов-на-Дону и принадлежащего учреждению на праве оперативного управления.

В качестве основания для заключения договора аренды без проведения торгов организация указала положения пункта 4 части 1 и пункта 3 части 3

статьи 17¹ Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ).

В целях согласования предоставления организации в аренду указанного нежилого помещения учреждение обратилось в Департамент, осуществляющий полномочия собственника по распоряжению муниципальным имуществом города Ростова-на-Дону.

Распоряжением от 24 июля 2024 г. № 1883 Департамент согласовал предоставление организации в аренду нежилого помещения с установлением арендной платы в размере 108 153 руб. в месяц. Размер арендной платы определен на основании отчета оценщика № 039-24-Р от 27 марта 2024 г., выполненного обществом с ограниченной ответственностью «Межрегиональный центр судебных экспертиз и оценки», и принят Городской комиссией по согласованию результатов оценки в соответствии (протокол от 4 апреля 2024 г. № 11).

Учреждение направило организации проект договора аренды, с указанием арендной платы в размере составляет 108 153 руб. в месяц. Организация не согласилась с рядом условий предложенного проекта договора, направила протокол разногласий, в котором предложила исключить несколько условий, а также изменить условие о размере арендной платы и установить плату в размере 43 261 руб. 12 коп. в месяц.

Учреждение письмом от 24 сентября 2024 г. отказалось от заключения договора аренды, поскольку собственник – Департамент согласовал предоставление помещения в аренду по конкретной рыночной цене, определенной оценщиком, а учреждение, за которым помещение закреплено на праве оперативного управления, не вправе заключать договор аренды на условиях отличных от тех которые, определены собственником. Размер платы является существенным условием договора аренды. При указанных обстоятельствах договор, проект которого сторонами не подписан, не может быть заключен.

Организация, ссылаясь на то, что между сторонами возник преддоговорный спор, обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Арбитражный суд Ростовской области, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, сославшись на статьи 296, 421, 425, 432, 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 17¹ Закона № 135-ФЗ, урегулировал разногласия, возникшие между сторонами при заключении договора аренды, установил арендную плату по договору в размере 45 853 руб. в месяц (без НДС).

При этом суд исходил из следующего.

Поскольку организация осуществляет деятельность, направленную на решение социальных проблем и развитие гражданского общества в Российской Федерации, она в соответствии с пунктом 4 части 1 и пунктом 3 части 3 статьи 17¹ Закона № 135-ФЗ имеет право на заключение договора аренды муниципального имущества, переданного в оперативное управление учреждению, без торгов.

Владелец помещения (учреждение), так и представитель собственника (Департамент) отказ от заключения договора не заявили. Напротив, Департамент принял меры к проведению рыночной оценки размера арендной платы, а также подготовил проект договора аренды и направил его организации.

Изложенные обстоятельства свидетельствует об отсутствии возражений против заключения договора аренды с организацией и о наличии разногласий у сторон лишь по вопросу актуальной рыночной цены.

При этом заключение договора аренды в любом случае обязательно для учреждения, а потому организация, протокол разногласий которой был отклонен, вправе на основании пункта 2 статьи 445 ГК РФ передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Для установления рыночной стоимости арендной платы помещения на основании определений суда проведены две судебные экспертизы.

Согласно заключению повторной экспертизы от 18 августа 2025 г. № 18/08/01, которое признано судом надлежащим доказательством по делу, рыночная стоимость права аренды нежилого помещения в месяц составляет 45 853 руб. (без НДС).

С учетом изложенного суд урегулировал разногласия по договору аренды, установив арендную плату в размере 45 853 руб. (без НДС) в месяц.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 25 ноября 2025 г. и Арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 4 марта 2026 г. оставили решение суда первой инстанции без изменения.

В кассационных жалобах учреждение и предприниматель, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права, неправильное применение положений статей 296, 421, 425, 432, 445, 446 ГК РФ, статьи 17¹ Закона № 135-ФЗ, разъяснений, приведенных в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации», просят отменить принятые по делу судебные акты.

Податели жалоб в числе прочих доводов указывают на следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 446 ГК РФ на рассмотрение суда могут быть переданы преддоговорные споры в случае, когда заключение договора обязательно для одной из сторон, либо, когда стороны достигли соглашения о передаче своего спора на рассмотрение суда.

Между тем, по мнению подателей жалобы, такие основания для рассмотрения в суде спора по заключению договора аренды муниципального помещения отсутствовали.

Организация не представила подписанное Департаментом и учреждением соглашение о передаче разногласий, возникших при заключении договора аренды, на рассмотрение суда, ни иных доказательств, свидетельствующих о согласии указанных лиц с рассмотрением судом преддоговорного спора.

При этом заключение договора аренды, вопреки выводам судов, не является обязательным для Департамента и учреждения на основании положений пункта 4 части 1 и пункта 3 части 3 статьи 17¹ Закона № 135-ФЗ.

В соответствии с указанными нормами права государственное или муниципальное имущество, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления, может быть передано по договору аренды, заключенному без проведения торгов, некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31¹ Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

Данное регулирование направлено на предоставление дополнительного экономического преимущества лицам, осуществляющим социально значимую деятельность. Указанное преимущество состоит в том, что заключение договоров аренды с такими лицами, несмотря на общий подход, закрепленный в Законе № 135-ФЗ, допускается без проведения торгов.

Таким образом, указанные положения Закона № 135-ФЗ предусматривают возможность заключить с указанными лицами договор аренды без торгов, но не создают для публичного собственника обязанности по заключению договора аренды с обратившимся к нему лицом, соответствующим требованиям, установленным частью 1 статьи 17¹ Закона № 135-ФЗ.

Подход, принятый судами, нарушает положения пункта 2 статьи 209 ГК РФ, в соответствии с которым собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

По смыслу указанной нормы права никто не может в отсутствие предусмотренных законом оснований обязать собственника каким-либо образом распорядиться своим имуществом, в том числе путем сдачи его в аренду.

Податели жалоб также отмечают, что заключение договора аренды по цене иной, чем согласованная Департаментом, противоречит пункту 1 статьи 3, статье 5 положения «О порядке передачи в аренду объектов, находящихся в муниципальной собственности города Ростова-на-Дону», утвержденного Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26 апреля 2011 г. № 100 «О

принятии Положения «О порядке передачи в аренду объектов, находящихся в муниципальной собственности города Ростова-на-Дону».

В соответствии с указанным нормативным актом размер арендной платы за объект устанавливается на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы за объект и утверждается на заседании городской комиссии по согласованию результатов оценки.

В рамках изложенного порядка Департаментом была проведена оценка спорного объекта недвижимости, в соответствии с которой арендная плата составила 108 153 руб. в месяц.

Указанная оценка была согласована городской комиссией по согласованию результатов оценки, на основании чего Департамент вынес распоряжение от 24 июля 2024 г. № 1883, которым согласовал предоставление помещения в аренду по соответствующей цене.

В связи с тем, что организация не стала заключать договор аренды по предложенной цене, Департамент и учреждение в дальнейшем выразили однозначную волю на отказ от предоставления помещения в аренду без торгов, а затем Департамент вынес распоряжение о согласовании предоставления спорного помещения в аренду на условиях аукциона (с установлением начальной цены арендной платы в размере 110 716 руб. в месяц), заявку на участие в котором подал Воронин И.В.

Таким образом, как полагают податели жалоб, поскольку Департамент согласовал предоставление спорного объекта в аренду именно по определенной рыночной цене, сдача помещения в аренду по цене, установленной судом, нарушает положения пункта 1 статьи 296 ГК РФ, в соответствии с которым распоряжение имуществом, закрепленным за учреждением на праве оперативного управления, допускается исключительно при наличии согласия собственника этого имущества.

Податели жалоб считают, что с учетом приведенных обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии у ответчика обязанности заключить договор, который сторонами не подписан, не исполнялся, и отсутствии соглашения о передаче разногласий на рассмотрение суда, у судов не было оснований для удовлетворения иска организации.

Приведенные в жалобах учреждения и предпринимателя доводы о существенном нарушении судами трех инстанций норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобы 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:

жалобы муниципального казенного учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Кировского района города Ростова-на-Дону и индивидуального предпринимателя Воронина Ильи Леонидовича передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационных жалоб в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 19 августа 2026 года на 11 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева