

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС26-4150

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-46058/2025

Резолютивная часть определения объявлена 24 июня 2026 г.

Полный текст определения изготовлен 2 июля 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Тютин Д.В. и Хатыповой Р.А.,

при участии представителей индивидуального предпринимателя Слепцова Максима Викторовича - Риос Федорова А.Д. (доверенность от 22 июня 2026 г.), Медушевской Т.В. (доверенность от 22 июня 2026 г.), Департамента городского имущества города Москвы Курганова В.Д. (доверенность от 1 декабря 2025 г.), Клюкина С.Е. (доверенность от 1 декабря 2025 г.), Шахназарян Е.К. (доверенность от 1 декабря 2025 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании 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,

УСТАНОВИЛА:

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.

Определением от 5 июня 2026 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Департамента вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу предприниматель просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

В судебном заседании представители Департамента поддержали доводы кассационной жалобы, а представители Слепцова М.В. - доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

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, расположенного по адресу: Москва, пр. Шмитовский, д. 15/5, принадлежащего на праве собственности городу Москве, 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., определенную на основании отчета об оценке от 21 июня 2023 г., выполненного обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (далее – Центр оценки «Аверс»).

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

Поскольку стороны не урегулировали возникшие при заключении договора купли-продажи разногласия по цене помещения, Общество обратилось в арбитражный суд с иском об урегулировании этих 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. (из рыночной стоимости в сумме 24 362 000 руб. вычтена стоимость 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.), обратилось 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.

Суды исходили 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 года является неправомерным и свидетельствует о поведении Департамента, нацеленном на получение имущественной выгоды исключительно за счет собственного недобросовестного поведения, поэтому денежные средства, уплаченные Обществом в счет арендной платы, начисленной за период незаконного уклонения Департамента от заключения договора купли-продажи, представляют собой убытки истца, подлежащие взысканию с ответчика.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса возмещение убытков является одним из способов защиты гражданских прав.

Общие принципы возмещения убытков (вне зависимости от характера правонарушения) установлены статьей 15 Гражданского кодекса. Согласно указанной норме лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков (в виде реального ущерба и упущенной выгоды), если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В соответствии со статьями 16, 1069 Гражданского кодекса подлежат возмещению убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления либо должностных лиц этих органов, в том числе в результате издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, при наличии общих и специальных условий, необходимых для наступления ответственности данного вида.

Основанием такой ответственности является гражданское правонарушение, условиями - определенные законом обстоятельства, установление которых в каждом конкретном случае обеспечивает применение мер ответственности и восстановление нарушенного права.

В пункте 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – постановление Пленума ВС РФ № 25) разъяснено, что по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков.

Должник, опровергающий доводы кредитора относительно причинной связи между своим поведением и убытками кредитора, не лишен возможности представить доказательства существования иной причины возникновения этих убытков (пункт 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых

положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»).

Таким образом, для наступления гражданско-правовой ответственности в виде взыскания убытков необходимо наличие совокупности условий: возникновение у потерпевшего убытков, факт нарушения другим лицом возложенных на него обязанностей (совершение незаконных действий или бездействия), наличие причинно-следственной связи между допущенным нарушением и возникшими у заявителя убытками.

Недоказанность одного из указанных необходимых условий возмещения убытков исключает возможность удовлетворения заявленных требований.

Спорные правоотношения между сторонами возникли в связи с урегулированием разногласий, возникших при отчуждении из публичной собственности недвижимого имущества в порядке Закона № 159-ФЗ.

Статьей 3 Закона № 159-ФЗ предусмотрено, что субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 135-ФЗ).

В целях надлежащей реализации этих положений частью 3 статьи 9 Закона № 159-ФЗ на уполномоченный орган возложена обязанность при получении соответствующего заявления от субъекта малого или среднего предпринимательства совершить следующие действия: обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Законом № 135-ФЗ, в двухмесячный срок с даты получения заявления; принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Из приведенных норм и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации следует, что убытки в виде внесенной арендной платы могут быть возмещены субъекту малого и среднего предпринимательства, если будет установлено, что публичный орган уклонялся от предоставления субъекту преимущественного права на выкуп арендованного имущества, допустил незаконное бездействие либо незаконно отказал в предоставлении этого права, не соблюдал сроки совершения установленных Законом № 159-ФЗ действий, либо предложенная им в договоре цена определена оценщиком с нарушением законодательства об оценочной деятельности, поэтому такой отчет оценщика уполномоченный орган не должен был принимать и направлять договор купли-продажи с указанием заведомо недостоверной цены.

С учетом изложенного в целях доказывания вины в пролонгации арендных отношений на истца как заявившего требование о возмещении

убытков возлагается бремя доказывания не только самого факта пролонгации сделки, но и недобросовестность поведения при этом другой стороны.

При этом применительно к положениям статьи 10 Гражданского кодекса с учетом изложенных в пункте 1 постановления Пленума ВС РФ № 25 разъяснений передача спора относительно условий договора в соответствии со статьями 445 и 446 того же Кодекса на разрешение суда сама по себе не подтверждает недобросовестность поведения другой стороны относительно планируемой сделки и, соответственно, не предоставляет обратившейся с преддоговорным спором стороне дополнительных прав и гарантий.

Как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, Департаментом в спорный период были своевременно совершены действия, направленные на обеспечение возможности реализации арендатором права на приватизацию объекта и последующего заключения договора купли-продажи (проведение оценки рыночной стоимости муниципального имущества, принятие решения о приватизации спорного нежилого помещения, направление арендатору проекта договора купли-продажи нежилого помещения по цене, определенной отчетом об оценке рыночной стоимости от 21 июня 2023 г.).

Доказательства уклонения Департамента от заключения договора купли-продажи спорного недвижимого имущества, намеренного затягивания сроков выполнения необходимых действий в материалы дела не представлены.

В статье 12 Закона № 135-ФЗ предусмотрено, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Результаты независимой оценки являются обязательными для органов государственной власти и местного самоуправления при установлении цены имущества, продаваемого субъектам малого и среднего предпринимательства. Уполномоченные органы при приватизации государственного или муниципального имущества в порядке, установленном положениями Закона № 159-ФЗ, обязаны руководствоваться рыночной стоимостью имущества, которая приведена в отчете независимого оценщика, выполненном по заказу данного органа, и не вправе по своему усмотрению изменять величину стоимости предлагаемого к выкупу имущества, которая была установлена оценщиком в соответствующем отчете о рыночной стоимости этого имущества.

Таким образом, Департамент не мог руководствоваться иной стоимостью объекта приватизации, кроме той, которая была установлена оценщиком - Центром оценки «Аверс» в отчете об оценке от 21 июня 2023 г.

При этом субъектам малого и среднего предпринимательства предоставлено право обжаловать достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой уполномоченным органом для определения цены выкупаемого имущества, что влечет приостановление течения срока

заключения договора купли-продажи (часть 4.1, пункт 2 части 8 статьи 4 Закона № 159-ФЗ).

В соответствии со статьей 13 Закона № 135-ФЗ в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор может быть передан на рассмотрение компетентного суда.

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 Законом № 135-ФЗ 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.

С учетом приведенной в Постановлениях Конституционного Суда Российской Федерации от 5 июля 2016 г. № 15-П и от 11 июля 2017 г. № 20-П позиции о предполагаемой достоверности оценки рыночной стоимости услуги оценщика следует признавать оказанными некачественно только тогда, когда в процессе оценки допущены нарушения установленных требований, повлиявшие на результат оценки и, как следствие, приведшие к его недостоверности.

Арбитражный суд города Москвы решением от 6 мая 2024 г. по делу № А40-191121/2023 урегулировал возникшие у сторон разногласия при заключении договора купли-продажи нежилого помещения и установил выкупную стоимость объекта по цене, определенной судебной оценочной экспертизой, которая оказалась более предпочтительной для выкупа имущества субъектом малого бизнеса, в размере 21 455 556 руб. 97 коп. (с учетом стоимости неотделимых улучшений на сумму 2 906 443 руб. 03 коп.).

Само по себе определение при урегулировании разногласий, возникших между сторонами на стадии заключения договора купли-продажи, иного результата рыночной стоимости имущества не свидетельствует о совершении уполномоченным органом каких-либо противоправных действий и нарушений прав арендатора в виде причинения убытков.

Несоответствие подготовленного по заказу Департамента отчета об оценке рыночной стоимости от 21 июня 2023 г. требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки, которые могли бы повлечь неправильное определение цены имущества, не установлено. Более того, ассоциация «Международный союз оценщиков» подготовила экспертное заключение, согласно которому указанный отчет об оценке выполнен с соблюдением требований Закона № 135-ФЗ и федеральных стандартов оценки.

Следует отметить, что суд при рассмотрении спора о взыскании убытков вправе исследовать причины и дать правовую оценку существенного расхождения окончательной стоимости выкупаемого имущества,

установленной решением суда по результатам урегулирования разногласий, не только применительно к цене, предложенной уполномоченным органом, но и к цене, указанной субъектом предпринимательства в протоколе разногласий.

Существенное расхождение между ценой, указанной субъектом предпринимательства в протоколе разногласий, и стоимостью, установленной решением суда, может свидетельствовать о том, что предложенная арендатором в протоколе разногласий стоимость выкупаемого имущества определена не на рыночных условиях, а следовательно, необходимость обращения в данном случае субъекта предпринимательства в суд с иском об урегулировании разногласий не связана с действиями уполномоченного органа.

Довод истца в обоснование права на взыскание убытков о том, что Общество было вынуждено обратиться в суд с иском об урегулировании разногласий по цене объекта исключительно потому, что предложенная Департаментом выкупная стоимость нежилого помещения в нарушение части 6 статьи 5 Закона № 159-ФЗ определена без учета стоимости неотделимых улучшений, противоречит установленным судами при рассмотрении дела № А40-191121/2023 обстоятельствам.

Как следует из судебных актов по данному делу, Общество было несогласно с установленным оценщиком размером рыночной стоимости помещения независимо от учета стоимости неотделимых улучшений и в протоколе разногласий, и при обращении в суд с иском об урегулировании разногласий по договору предлагало установить цену объекта в значительно меньшем размере.

Кроме того, установленная судом в рамках дела № А40-191121/2023 выкупная рыночная стоимость объекта недвижимости, в том числе и с учетом стоимости неотделимых улучшений, почти в 3 раза превысила стоимость, предложенную арендатором в рамках досудебного урегулирования преддоговорного спора, при этом стоимость самих неотделимых улучшений определена экспертом в судебном заключении в несколько раз меньше той стоимости, которую предложил арендатор в протоколе разногласий.

При таких обстоятельствах само по себе указание Департаментом в проекте договора купли-продажи выкупной стоимости объекта без учета стоимости неотделимых улучшений не свидетельствует о наличии причинно-следственной связи между действиями ответчика и заявленными к взысканию убытками.

Вопреки доводам истца инициирование им спора об урегулировании разногласий, связанного с определением цены выкупаемого имущества и стоимости неотделимых улучшений, не носило вынужденный характер по вине Департамента, который не уклонялся от заключения договора, и судом не установлена его обязанность заключить договор по цене, предложенной покупателем.

В настоящем деле истцом не доказано наличие совокупности условий, в том числе совершения Департаментом каких-либо противоправных действий (бездействия), при которых заявленные убытки подлежат взысканию с ответчика.

Таким образом, урегулирование разногласий по цене имущества (при отсутствии доказательств недобросовестности действий публичного органа и несоответствия отчета оценщика законодательству об оценочной деятельности) не дает оснований арендатору требовать взыскания убытков в виде арендной платы, внесенной по действующему договору аренды в период судебного спора по цене имущества. Гражданским законодательством и Законом № 159-ФЗ не предусмотрена возможность освобождения арендатора от внесения арендной платы в период урегулирования разногласий по договору купли-продажи государственного или муниципального имущества.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций допустили существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела и без устранения которых невозможна защита охраняемых законом публичных интересов и законных интересов заявителя, поэтому обжалуемые судебные акты следует отменить, а в удовлетворении иска предпринимателя Слепцова М.В. - отказать.

Поскольку в суде первой инстанции истец уточнил требования и попросил взыскать с ответчика проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму убытков, но не уплатил в надлежащем размере государственную пошлину за рассмотрение уточненного требования, в удовлетворении которого отказано, с предпринимателя надлежит взыскать в доход федерального бюджета 8768 руб. государственной пошлины по иску.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹ – 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

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 отменить.

Отказать индивидуальному предпринимателю Слепцову Максиму Викторовичу в иске.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Слепцова Максима Викторовича в доход федерального бюджета 8768 руб. государственной пошлины по иску.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Д.В. Тютин

Р.А. Хатыпова