

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС26-4766

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 июля 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Якимов А.А., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве на решение Арбитражного суда города Москвы от 28 июля 2025 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22 октября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19 февраля 2026 г. по делу № А40-284871/2024 по заявлению Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве к Федеральному государственному унитарному предприятию «Центральный научно-исследовательский институт черной металлургии им. И.П. Бардина» об обязанности заключить дополнительное соглашение о вступлении в договор аренды федерального земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, встречному иску предприятия об обязанности ТУ Росимущества в городе Москве заключить договор безвозмездного пользования земельным участком на срок действия государственного контракта в сфере государственного оборонного заказа,

установил:

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (далее – ТУ Росимущества в городе Москве, управление, уполномоченное лицо) обратилось в Арбитражный суд города Москвы к Федеральному государственному унитарному предприятию «Центральный научно-исследовательский институт черной металлургии им. И.П. Бардина» (далее – ФГУП «ЦНИИчермет

им. И.П. Бардина», научный центр) с иском об обязанности заключить дополнительное соглашение о вступлении в договор аренды федерального земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, передаваемого в аренду правообладателю зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003013:3461, в предложенной редакции (с учетом принятых судом уточнений заявленных требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

ФГУП «ЦНИИчермет им. И.П. Бардина» обратилось в арбитражный суд со встречным иском об обязанности ТУ Росимущества в городе Москве заключить договор безвозмездного пользования земельным участком на срок действия государственного контракта в сфере государственного оборонного заказа в предложенной редакции.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28 июля 2025 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22 октября 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 19 февраля 2026 г., в удовлетворении первоначального иска отказано, встречный иск удовлетворен.

Письмом судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15 июня 2026 г. дело № А40-284871/2024 Арбитражного суда города Москвы истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Изучив по материалам истребованного дела изложенные в кассационной жалобе 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 кассационной жалобы 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, земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003013:3461, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Радио, принадлежащий на праве собственности Российской Федерации, предоставлен в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Суперметалл» на основании договора аренды федерального земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, передаваемого в аренду правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке от 15 августа 2023 г. № 77-08/140 (далее – договор аренды).

В границах данного земельного участка расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие ФГУП «ЦНИИчермет им. И.П. Бардина» на праве хозяйственного ведения: нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003006:4411 площадью 30 783,1 кв.м. (г. Москва, ул. Радио, д. 23/9, стр. 1), нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0003013:2777 площадью 12 308,5 кв.м. (г. Москва, ул. Радио, д. 23/9, стр. 2), нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0003013:1022 площадью 614,2 кв.м. (г. Москва, ул. Радио, д. 23/9, стр. 1а).

ТУ Росимущества в г. Москве письмом от 4 июля 2024 г. направило в адрес ФГУП «ЦНИИчермет им. И.П. Бардина» проект дополнительного соглашения о вступлении на стороне арендатора в договор аренды земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003013:3461 площадью 14 373 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Радио, с установлением арендной платы за пользование участком.

Отказ предприятия от подписания предложенного проекта дополнительного соглашения к договору аренды послужил основанием для обращения управления в арбитражный суд с первоначальными исковыми требованиями.

ФГУП «ЦНИИчермет им. И.П. Бардина», указывая на то, что оно выполняет научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы в рамках государственного оборонного заказа, в связи с чем в силу закона имеет право на безвозмездное пользование земельным участком на срок исполнения государственного контракта, обратилось в арбитражный суд со встречным исковым требованием.

Отказывая в удовлетворении требования управления и удовлетворяя требование научного центра, суды, ссылаясь на положения статей 421, 425, 445 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статей 39⁶, 39¹⁰, 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), Федерального закона от 29 декабря 2012 г. № 275-ФЗ «О государственном оборонном заказе» (далее – Закон о государственном оборонном заказе), Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе, Закон № 44-ФЗ), Закона города Москвы от 24 ноября 2004 г. № 74 «О земельном налоге», и установив, что ФГУП «ЦНИИчермет им. И.П. Бардина» включено в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ, имеет статус государственного научного центра, освобождено от уплаты земельного налога, является исполнителем государственного контракта от 20 декабря 2024 г. на выполнение работ,

оказание услуг для обеспечения обороны страны и безопасности государства, осуществляемых полностью за счет средств федерального бюджета, пришли к выводу о наличии у предприятия правовых оснований для безвозмездного пользования спорным земельным участком на срок исполнения государственного контракта со сроком исполнения до 10 декабря 2027 г., и отсутствии в связи с этим обязанности заключать дополнительное соглашение к договору аренды на условиях возмездной сделки.

При этом суды разъяснили, что пункте 14 части 2 статьи 39¹⁰ Земельного кодекса указано, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование лицам, с которыми в соответствии с Законом о государственном оборонном заказе, Закон о контрактной системе заключены государственные контракты на выполнение работ, оказание услуг для обеспечения обороны страны и безопасности государства, осуществляемых полностью за счет средств федерального бюджета, если для выполнения этих работ и оказания этих услуг необходимо предоставление земельного участка, на срок исполнения указанного контракта.

Таким образом, по смыслу данной нормы лица, непосредственно заключившие с государственным заказчиком государственный контракт по государственному оборонному заказу, имеют право на безвозмездное пользование соответствующим земельным участком.

По мнению судов, норма пункта 14 части 2 статьи 39¹⁰ Земельного кодекса является специальной по отношению к общей норме пункта 3 статьи 39²⁰ данного Кодекса, устанавливающей правило о том, что в случае если доля в праве (часть объекта) недвижимости принадлежит лицам как на праве собственности, так и на праве оперативного управления, хозяйственного ведения, то применительно к оформлению прав на неделимый участок возможно только заключение договора аренды земельного участка, поскольку содержит в себе исключение из общего правила.

В кассационной жалобе ТУ Росимущества в городе Москве, возражая против выводов судов, указывает, что заключение договора аренды является не правом, а предусмотренной законом обязанностью ФГУП «ЦНИИчермет им. И.П. Бардина».

Пунктом 3 статьи 39²⁰ Земельного кодекса предусмотрено, что если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве

хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, такой земельный участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Поскольку помещения в расположенном на спорном земельном участке здании, а так же иные здания, расположенные на данном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, научный центр может использовать этот участок только на праве аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

Уполномоченный орган считает, что суды, сделав вывод о возможности заключения с научным центром договора безвозмездного пользования спорным земельным участком, не учли интересы третьего лица – общества с ограниченной ответственностью «Суперметалл», которому этот же земельный участок предоставлен в аренду. Управление полагает, что суды необоснованно возложили на него обязанность по заключению договора безвозмездного пользования в отношении земельного участка с действующим договором аренды, а некоторые объекты ответчика на земельном участке имеют характер коммерческого назначения.

Отдельные изложенные доводы заявителя могут заслуживать внимания, поэтому кассационная жалоба Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве вместе с делом подлежит 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:**

кассационную жалобу 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 26 августа 2026 г. на 15 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