

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС26-5381

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 июля 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Якимов А.А., изучив кассационную жалобу государственного бюджетного учреждения города Москвы «Центр досуга и спорта Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы» на решение Арбитражного суда города Москвы от 10 апреля 2025 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10 сентября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 3 марта 2026 г. по делу № А40-303932/2024 по иску государственного бюджетного учреждения культуры города Москвы «Объединение культурных центров Новомосковского и Троицкого административных округов» к индивидуальному предпринимателю Яцухно Сергею Викторовичу, акционерному обществу «Вкусвилл» об истребовании имущества из чужого незаконного владения,

установил:

государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Объединение культурных центров Новомосковского и Троицкого административных округов» (далее – ГБУК «ОКЦ НиТАО») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Рентель» (далее – ООО «Рентель») и акционерному обществу «Дикси Юг» (далее – АО «Дикси Юг») об истребовании из незаконного владения нежилого помещения общей площадью 366 кв.м. с кадастровым номером 77:17:0120203:1589, расположенного на первом этаже

жилого дома по адресу: г. Москва, вн. терр. г. поселение Мосрентген, посёлок завода Мосрентген, д. 35, помещение 1Н (далее – Помещение), об обязанности передать Помещение истцу в освобожденном виде по акту приема-передачи.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Правительство Москвы, Департамент городского имущества города Москвы (далее – ДГИ г. Москвы), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, государственное автономное учреждение города Москвы Московский научно-исследовательский и проектный институт жилищного хозяйства «МосЖилНИИПроект» (далее – ГАУ «МосЖилНИИПроект»), общество с ограниченной ответственностью «Группа Абрис» (далее – ООО «Группа Абрис»), Департамент культуры города Москвы.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 27 февраля 2025 г. произведена замена ответчиков ООО «Рентель» и АО «Дикси Юг» на индивидуального предпринимателя Яцухно Сергея Викторовича (далее – ИП Яцухно С.В.) и акционерное общество «Вкусвилл» (далее – АО «Вкусвилл»).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены ООО «Рентель», АО «Дикси Юг» и акционерное общество «Банк Дом.РФ» (далее – АО «Банк Дом.РФ»).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 10 апреля 2025 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 10 сентября 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 3 марта 2026 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 13 ноября 2025 г. ГБУК «ОКЦ ТиНАО» заменено правопреемником – государственным бюджетным учреждением города Москвы «Центр досуга и спорта Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы» (далее – ГБУ «ЦДС ТиНАО г. Москвы»).

ГБУ «ЦДС ТиНАО г. Москвы» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации на судебные акты по настоящему делу, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального права.

Письмом судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15 июня 2026 г. дело № А40-303932/2024 Арбитражного суда города Москвы истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

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 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 (часть 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы ГБУ «ЦДС ТиНАО г. Москвы» вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 11 июля 2022 г. по делу № А40-25097/2022 произведена государственная регистрация права собственности города Москвы на Помещение, о чем в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) была внесена запись от 24 августа 2022 г.

9 декабря 2022 г. распоряжением ДГИ г. Москвы № 72289 Помещение было закреплено за ГБУК «ОКЦ НиТАО» на праве оперативного управления.

16 декабря 2022 г. ДГИ г. Москвы передал, а ГБУК «ОКЦ НиТАО» приняло Помещение по акту приема-передачи № 11-235/22/469.

21 декабря 2022 г. произведена государственная регистрация права оперативного управления ГБУК «ОКЦ НиТАО» на Помещение.

В 2023 году ГАУ «МосЖилНИИПроект» в интересах истца разработал проектно-сметную документацию на капитальный ремонт Помещения, был заключен договор от 4 сентября 2023 г. на выполнение работ по капитальному ремонту Помещения.

15 сентября 2023 г. ГБУК «ОКЦ НиТАО» передало объект подрядчику – ООО «Группа Абрис».

Судебными актами по делу № А40-269883/2022 было признано право собственности ООО «Рентель» на Помещение. 27 ноября 2023 г. на основании судебного решения произведена государственная регистрации права собственности ООО «Рентель» на Помещение и прекращены право собственности города Москвы и право оперативного управления ГБУК «ОКЦ НиТАО».

В адрес ГАУ «МосЖилНИИПроект» поступило обращение ООО «Рентель» от 21 декабря 2023 г. № 10 со ссылкой на указанное дело с требованием прекратить работы по капитальному ремонту и освободить Помещение.

13 августа 2024 г. ИП Яцухно С.В. заключил с ООО «Рентель» договор купли-продажи Помещения № ДКП-001-2024ЗП-МН35 пом 0; 19 августа 2024 г. в зарегистрировано право собственности предпринимателя на Помещение, а также его обременение ипотекой в пользу АО «Банк ДОМ.РФ».

15 октября 2024 г. ИП Яцухно С.В. заключил долгосрочный договор аренды Помещения с АО «Вкусвилл» сроком на 7 лет.

ГБУК «ОКЦ НиТАО», полагая, что Помещение выбыло из его владения незаконно, обратилось в суд с иском по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции руководствовался статьями 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пунктами 36, 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» и исходил из того, что ГБУК «ОКЦ НиТАО» не доказало право собственности города Москвы на Помещение, а также собственное правомочие обратиться с названным иском, так как право оперативного управления учреждения находится в прямой зависимости от права государственной или муниципальной собственности.

Со ссылкой на судебные акты по делу № А40-269883/2022, запись о государственной регистрации права собственности ООО «Рентель», суд заключил, что данное общество как полноправный собственник распорядилось Помещением путем продажи ИП Яцухно С.В., которому, следовательно, в законном порядке перешло право собственности на Помещение и который также на законных основаниях сдал его в аренду АО «Вкусвилл».

Судом также учтено, что в рамках указанного дела были отклонены ссылки на факт регистрации права собственности города Москвы на Помещение, так как для регистрации был представлен Акт о реализации инвестиционного контракта, который подписан только одной стороной – Правительством Москвы, и вследствие этого акт не порождает последствий в отношении имущественных прав на указанные в нем объекты.

Суд указал, что у ДГИ г. Москвы не имелось оснований для закрепления Помещения за ГБУК «ОКЦ НиТАО» на праве оперативного управления, так как право собственности города Москвы на данное помещение с учетом выводов по делу № А40-269883/2022 не возникло.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали эту позицию.

Обжалуя судебные акты, ГБУ «ЦДС ТиНАО г. Москвы» указывает на то, что установление судебным актом собственника имущества не препятствует иному лицу, которое также заявляет свои права в отношении данного имущества, обратиться в суд с иском об его истребовании из чужого незаконного владения, если данное лицо не участвовало в ранее рассмотренном деле и ссылается при этом на юридические факты, обосновывающие его правопритязания на имущество, которые не были предметом рассмотрения суда.

Заявитель считает, что право оперативного управления учреждения возникло в период, когда Помещение находилось в собственности города Москвы, о чем имелась регистрационная запись в ЕГРН. До принятия судебных актов по делу № А40-269883/2022 учреждение законно владело Помещением, о чем свидетельствует, в частности, несение расходов на проведение капитального ремонта, и впоследствии было незаконно лишено владения, поскольку при рассмотрении указанного дела не были учтены существенные обстоятельства, о которых учреждение не имело возможности заявить, так как не было привлечено к участию в деле.

В такой ситуации, по мнению учреждения, судебные акты по делу № А40-269883/2022 не порождают преюдиции, учитывая, что лицо, владеющее имуществом на праве оперативного управления, располагает правами собственника имущества, обозначенными в статье 305 ГК РФ, в том числе правом на предъявление самостоятельного иска, направленного на защиту имущественного права.

ГБУ «ЦДС ТиНАО г. Москвы» считает, что суды уклонились от исследования обстоятельств, на которых учреждение основывает свои притязания на Помещение, указывая, в частности, на обстоятельства исполнения Инвестиционного контракта от 6 июня 2002 г. № 21, результатом реализации которого явилось строительство многоквартирного жилого дома с Помещением в его составе.

Право собственности инвестора – ООО «Гранель Девелопмент» не было оформлено, а ООО «Рентель», предъявившее свои права на Помещение на основании предварительного договора купли-продажи от 17 декабря 2013 г., заключенного с инвестором, не являлось участником Инвестиционного контракта, в связи с чем, не могло претендовать на вновь созданное имущество в качестве первоначального собственника. До оформления прав инвестора на имущество предварительный договор купли-продажи не мог быть исполнен, при этом до раздела результатов инвестиционной деятельности в 2021 г. на основании Акта о реализации инвестиционного контракта доли в натуре на конкретные помещения в здании сторонами не были определены.

Отдельные доводы ГБУ «ЦДС ТиНАО г. Москвы» могут заслуживать внимания, поэтому кассационная жалоба подлежит передаче вместе с делом 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:

передать кассационную жалобу государственного бюджетного учреждения города Москвы «Центр досуга и спорта Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы» вместе с делом 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 14 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