



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС18-12573

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

04 декабря 2018 г.

Резолютивная часть определения объявлена 27.11.2018.  
Полный текст определения изготовлен 04.12.2018.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,  
судей Грачевой И.Л., Маненкова А.Н.,

при участии представителя закрытого акционерного общества «Газинком»  
Тарасова И. Г. (доверенность от 17.02.2017),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу  
закрытого акционерного общества «Газинком» (далее – общество «Газинком») на решение Арбитражного суда города Москвы от 10.10.2017, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2018 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.05.2018 по делу № А40-91725/17,

### УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственностью «Анкор» (далее – общество «Анкор») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу «Газинком» о признании заключенного названными сторонами договора аренды недвижимого имущества от 01.02.2016 № 01-01/16-012 недействительной (ничтожной) сделкой.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 10.10.2017 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2018, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 04.05.2018, решение от 10.10.2017 отменено, иск удовлетворен.

Общество «Газинком», ссылаясь на существенное нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре указанных судебных актов в кассационном порядке.

Определением от 24.10.2018 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба общества «Газинком» вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель общества «Газинком» поддержал доводы жалобы, просил отменить судебные акты трех инстанций и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Общество «Анкор», извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направило, что, в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

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 (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителя общества «Газинком», Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 01.02.2016 общество «Газинком» (арендодатель) и общество «Анкор» (арендатор) заключили договор аренды недвижимого имущества № 01-01/16-012 сроком на один год.

Согласно пункту 1.1 договора аренды арендодатель передал за плату, а арендатор принял во временное владение и пользование нежилое помещение магазина № 22 «Елена» площадью 634,9 кв. м с кадастровым номером 89:11:020304:31:547, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Новый Уренгой, ул. Молодежная, д. 3, вместе с частью земельного участка, необходимого для обслуживания встроенного нежилого помещения на первом этаже 5-этажного жилого дома; одноэтажное здание магазина № 14 «Овощи-фрукты» площадью 557,6 кв. м с кадастровым номером

89:11:050201:04:1615, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Новый Уренгой, Северная коммунальная зона, вместе с земельным участком категории земель населенных пунктов общей площадью 793 кв. м с кадастровым номером 89:11:050201:31; одноэтажное здание магазина № 13 «Товары для дома» площадью 1 102,9 кв. м с кадастровым номером 89:11:020201:09-1968, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Новый Уренгой, ул. Магистральная, д. 110, вместе с земельным участком общей площадью 1 588 кв. м с кадастровым номером 89:11:020201:45; двухэтажное здание магазина № 10 «Новый Универсам» площадью 2 193, 20 кв. м с кадастровым номером 89:11:020203:15:1568, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Новый Уренгой, ул. Сибирская, д. 15, вместе с земельным участком общей площадью 2 847 кв. м с кадастровым номером 89:11:020203:112; двухэтажное здание столовой № 5 площадью 1 029,40 кв. м с кадастровым номером 89:11:030206:05:2458, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Новый Уренгой, ул. 26 съезда КПСС, д. 17, вместе с земельным участком категории земель населенных пунктов общей площадью 946 кв. м с кадастровым номером 89:11:030206:3.

В пунктах 2.1, 2.2 договора аренды контрагенты согласовали условия о том, что договор вступает в силу с даты его подписания и считается заключенным с даты государственной регистрации, действие договора распространяется на отношения сторон, возникшие с момента подписания акта приема-передачи объекта, если иной момент не указан в самом акте.

Согласно акту приема-передачи (Приложение № 1 к договору аренды), подписанному сторонами 01.02.2016, обязательства сторон по передаче арендодателем арендатору объектов и их приемке исполнены полностью, замечаний не имеется.

Общество «Анкор» 12.04.2016 обратилось в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу (далее – управление) с заявлением о государственной регистрации названного договора аренды, однако управление уведомлением от 26.04.2016 № 008/201/2016-5277 приостановило государственную регистрацию сделки по причине обременения указанного в договоре недвижимого имущества правами третьих лиц и наличия в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) ранее внесенных об этом записей.

В частности, управление сослалось на следующее.

Согласно сведениям ЕГРП в отношении здания магазина № 10 «Новый Универсам» и земельного участка с кадастровым номером 89:11:020203:112, а также здания магазина № 14 «Овощи-фрукты» и земельного участка с кадастровым номером 89:11:050201:31 имеется актуальная запись об обременении, которая была внесена на основании договора аренды имущества от 13.04.2012 № 01-01/12-196, заключенного сроком на пять лет с 23.07.2012, зарегистрированного в ЕГРП 23.07.2012 за номером 89-89-08/104/2012-952, арендодателем по которому является общество

«Газинком», арендатором – общество с ограниченной ответственностью «Запсибгазторг» (далее – общество «Запсибгазторг»).

Кроме того, в отношении здания магазина № 13 «Товары для дома» и земельного участка с кадастровым номером 89:11:020201:45 в ЕГРП имеется актуальная запись об обременении, которая была внесена на основании договора аренды недвижимого имущества от 01.06.2015 № 01-01/15-159, заключенного обществом «Газинком» с индивидуальным предпринимателем Авдояном З.У. сроком на три года с 23.06.2015, зарегистрированного в ЕГРП 23.06.2015 за номером 89-89/008-89/008/301/2015-1468/1.

Также в ЕГРП имеется актуальная запись об обременении здания столовой № 5 и земельного участка с кадастровым номером 89:11:030206:3, на котором оно расположено, внесенная на основании договора аренды недвижимого имущества от 01.01.2015 № 01-01/15-004, заключенного обществом «Газинком» и обществом с ограниченной ответственностью «Ресто-Люкс» (далее – общество «Ресто-Люкс») сроком на один год с 18.02.2015, зарегистрированного в ЕГРП 18.02.2015 за номером 89-89/008-89/008/300/2015-1227/1.

Обратившись в арбитражный суд с иском по настоящему делу, общество «Анкор» мотивировало требование тем, что сделка по передаче в аренду имущества, уже переданного ранее арендодателем в аренду иным лицам, не соответствует статьям 606-609, 611 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), правовыми последствиями заключения нескольких договоров аренды в отношении одной и той же вещи являются приоритет первоначально заключенного договора аренды и недействительность (ничтожность) всех последующих договоров в отношении той же вещи.

Суд первой инстанции установил, что спорный договор от 01.02.2016 № 01-01/16-012 сторонами расторгнут 30.06.2016, арендованные объекты возвращены ответчику 30.06.2016, что подтверждается актом приема-передачи, поэтому, руководствуясь статьей 453 ГК РФ, признал обязательства сторон договора прекращенными. Отказывая в иске, суд первой инстанции исходил из того, что прекращенный договор не может быть признан недействительной (ничтожной) сделкой.

Апелляционный суд не согласился с выводом суда первой инстанции о невозможности признания недействительной сделкой недействующего договора и обоснованно указал, что расторжение договора и проверка законности этой сделки имеют разные правовые последствия, которые заключаются в том числе в том, что при расторжении договора обязательства сторон прекращаются на будущее время, а отдельные его условия могут сохранять свою силу (пункт 2 статьи 453 ГК РФ), в то время как недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (пункт 1 статьи 167 ГК РФ).

Данный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 21.06.2018 № 303-ЭС14-4717(4).

Установив, что на момент заключения оспариваемого договора аренды в ЕГРП содержались записи о регистрации ранее заключенных и не прекращенных в установленном законом порядке договоров аренды с обществом «Запсибгазторг», индивидуальным предпринимателем Авдояном З.У., обществом «Ресто-Люкс» в отношении тех же объектов недвижимости, суд апелляционной инстанции признал, что общество «Газинком» дважды заключило договоры аренды на одни и те же объекты недвижимого имущества с разными лицами, в то время как по смыслу статей 606, 607, 608, 609, 611 ГК РФ на объект недвижимого имущества может быть заключен только один договор аренды и, сославшись на статью 398, пункт 3 статьи 611 ГК РФ, разъяснения, содержащиеся в пункте 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – Постановление № 73), сделал вывод, что надлежащим способом восстановления нарушенного права истца в данном случае является признание сделки, не исполненной одной стороной, недействительной (ничтожной) в соответствии со статьей 168 ГК РФ, и удовлетворил иск.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении иска общества «Анкор» неправильно применили нормы материального права и не учли следующего.

Удовлетворяя иск, апелляционный суд и суд округа посчитали, что при заключении арендодателем в отношении одной и той же вещи в целом нескольких договоров аренды с разными лицами сделка с арендатором, которому вещь не была передана, является недействительной (ничтожной) в соответствии со статьей 168 ГК РФ.

Такой вывод сделан судами из совокупного толкования статьи 398, пункта 3 статьи 611 ГК РФ и пункта 13 Постановления № 73.

Между тем данный вывод противоречит содержанию приведенных норм права, а также разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, содержащимся в пункте 13 Постановления № 73, которые были неправильно истолкованы и применены судами к случаям заключения арендодателем договоров аренды в отношении одной и той же вещи в целом с разными лицами.

В силу пункта 3 статьи 611 ГК РФ, если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

По правилам статьи 398 ГК РФ в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное

пользование кредитором последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитором на предусмотренных обязательством условиях. Это право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Если вещь еще не передана, преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить, - тот, кто раньше предъявил иск.

Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков.

В пункте 13 Постановления № 73 разъяснено, что при разрешении споров из договоров аренды, которые были заключены по поводу одного и того же имущества (за исключением случаев, когда арендаторы пользуются различными частями одной вещи или пользование вещью осуществляется арендаторами попеременно в различные периоды времени), судам необходимо исходить из того, что если объектом нескольких договоров аренды, заключенных с несколькими лицами, является одно и то же имущество в целом, то к отношениям арендаторов и арендодателя подлежат применению положения статьи 398 ГК РФ. Арендатор, которому не было передано имущество, являющееся объектом договора аренды, вправе требовать от арендодателя, не исполнившего договор аренды, возмещения причиненных убытков и уплаты установленной договором неустойки.

Судам также необходимо учитывать, что наличие в ЕГРП записи об аренде недвижимой вещи само по себе не препятствует внесению в реестр записи о другом договоре аренды той же вещи. Такое внесение допустимо, например, если обременение устанавливается на весь объект недвижимости в целом, однако исполнение обязательств по одному из договоров аренды не будет препятствовать исполнению обязательств по другому договору (например, если арендаторы используют разные части недвижимой вещи).

Таким образом, действующим законодательством предусмотрен специальный способ защиты арендатора, лишенного возможности использовать вещь по причине того, что ранее она была в целом передана другому арендатору, – требовать возмещения убытков и уплаты установленной договором неустойки. Это означает, что наличие нескольких сделок аренды в отношении одного и того же имущества в целом не влечет недействительность этих сделок, такие договоры порождают лишь различные обязательства перед контрагентами.

Следовательно, вывод апелляционного суда и суда округа применительно к ситуациям заключения арендодателем в отношении одной и той же вещи в целом нескольких договоров аренды с разными лицами, что сделка с арендатором, которому вещь не была передана, является недействительной (ничтожной), сделан при неправильном толковании и применении статьи 398, пункта 3 статьи 611 ГК РФ и пункта 13 Постановления № 73.

Кроме того, по мнению апелляционного суда объекты аренды не были переданы истцу–арендатору по спорному договору и договор не исполнялся,

поскольку на дату его заключения в ЕРГП содержались внесенные ранее актуальные записи об аренде тех же объектов с другими лицами.

В пункте 14 Постановления № 73 разъяснено, что если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который, в соответствии с пунктом 2 статьи 609 ГК РФ, подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего.

Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае данное соглашение связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (статья 310 ГК РФ). В силу статьи 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

Судом первой инстанции установлено, что договор аренды № 01-01/16-012 был заключен истцом и ответчиком 01.02.2016, объекты аренды переданы обществом «Газинком» арендатору в тот же день по акту приема-передачи; данный договор расторгнут сторонами 30.06.2016, арендованное имущество возвращено по акту 30.06.2016 (приложение № 2 к договору).

Апелляционный суд согласился с выводом суда первой инстанции, что спорный договор действовал с 01.02.2016 по 30.06.2016, и установил, что за этот период арендатор внес 4 596 992 рубля 75 копеек платы за пользование имуществом.

Таким образом, исходя из выводов, сделанных судами первой и апелляционной инстанций на основании исследованных ими доказательств, у апелляционного суда не было оснований полагать, что спорный договор не исполнялся со ссылкой только лишь на ранее совершенные в ЕРГП и не погашенные записи об аренде того же имущества другими лицами.

Само по себе наличие в ЕРГП записей об обременении объектов недвижимости арендой по договорам, заключенным обществом «Газинком» с обществами «Запсибгазторг», «Ресто-Люкс» и индивидуальным предпринимателем Авдояном З.У., не означает, что данные договоры действовали на момент заключения оспариваемого договора аренды (01.02.2016) с обществом «Анкор» и не подтверждает факт заключения арендодателем нескольких договоров в отношении одной и той же вещи с разными лицами.

При рассмотрении дела судом первой инстанции ответчик в материалы дела представил акт от 31.01.2016 возврата арендуемого объекта обществу «Газинком» обществом «Ресто-Люкс» в связи с расторжением договора аренды от 01.01.2015 № 01-01/15-004; акт от 31.01.2016 возврата обществом «Запсибгазторг» обществу «Газинком» зданий магазинов № 10 и 14 «Новый Универсам» и «Овощи-фрукты» соответственно и земельных участков, на которых они расположены, и дополнительное соглашение от 11.04.2016 № 5

к договору аренды от 13.04.2012 № 01-01/12-196; акт от 31.01.2016 возврата индивидуальным предпринимателем Авдояном З.У. обществу «Газинком» здания магазина № 13 «Товары для дома» и земельного участка, на котором оно расположено, в связи с расторжением договора аренды от 01.06.2015 № 01-01/15-159; письмо от 11.03.2016 № 56 общества «Анкор», адресованное ответчику, в котором истец подтверждает исполнение договорных отношений и сообщает о внесении 1 758 900 рублей арендной платы по спорному договору, обязуясь погасить долг в сумме 180 000 рублей до 14.04.2016; письмо истца от 11.03.2016 обществу «Газинком» с просьбой об отсрочке уплаты обеспечительного платежа по спорному договору и арендной платы за февраль 2016 в связи с сокращением выручки у субарендаторов.

По мнению ответчика, из указанных документов следует, что договоры аренды, в отношении которых в ЕГРП внесены записи об обременении недвижимого имущества, были расторгнуты 31.01.2016, объекты аренды возвращены обществу «Газинком» также 31.01.2016, то есть до заключения спорного договора с обществом «Анкор».

Между тем, в нарушение статьи 71 АПК РФ, суды первой и апелляционной инстанций указанные документы не исследовали и не дали им надлежащей оценки.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия считает, что решение Арбитражного суда города Москвы от 10.10.2017, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2018 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.05.2018 приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому указанные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; исследовать и оценить представленные в материалы дела доказательства в их совокупности; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 10.10.2017, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2018 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.05.2018 по делу № А40-91725/2017 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

Председательствующий судья

Г. Г. Попова

Судья

И.Л. Грачева

Судья

А.Н. Маненков