

Суд ПОСТАНОВИЛ

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2019)



Утвержден
Президиумом Верховного Суда
Российской Федерации 24 апреля 2019 года

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ N 1 (2019)

25. Если одним арендодателем было заключено несколько договоров аренды с разными арендаторами по поводу одного имущества в целом, то 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.

Наличие нескольких сделок аренды в отношении одного и того же имущества не влечет недействительность этих сделок.

Обществом (арендатор) и компанией (арендодатель) заключен договор аренды недвижимого имущества. Регистрация данного договора приостановлена из-за наличия в ЕГРП информации о ранее заключенных и не прекращенных в установленном законом порядке договоров аренды этого имущества с третьими лицами.

Общество, ссылаясь на то, что сделка по предоставлению арендодателем имущества уже переданного им ранее в аренду иному лицу не соответствует требованиям действующего законодательства, обратилось в арбитражный суд с иском о признании договора аренды недействительным.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска отказано.

Постановлением суда апелляционной инстанции, оставленным без изменения постановлением арбитражного суда округа, решение суда первой инстанции отменено, заявленное обществом требование удовлетворено.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

В силу п. 3 ст. 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 ст. 398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

По правилам ст. 398 ГК РФ в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитор 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 п. 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (далее - постановление N 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 ст. 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.

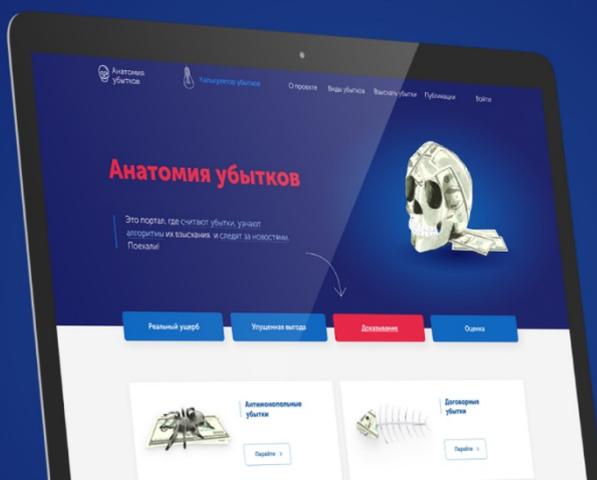
Следовательно, вывод суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа применительно к ситуациям заключения арендодателем в отношении одной

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 ст. 398, п. 3 ст. 611 ГК РФ и п. 13 постановления N 73.

Кроме того, само по себе наличие в ЕГРП записей об обременении объектов недвижимости арендой по договорам, заключенным компанией и третьими лицами, не означает, что данные договоры действовали на момент заключения оспариваемого договора аренды с обществом, и не подтверждает факт заключения арендодателем нескольких договоров в отношении одной и той же вещи с разными лицами.

Между тем, в нарушение ст. 71 АПК РФ, суды первой и апелляционной инстанций представленные компанией документы о расторжении договоров аренды с третьими лицами не исследовали и не дали им надлежащей оценки.

Определение N 305-ЭС18-12573



О проекте

Это портал для судебных юристов и топ-менеджмента, где можно сделать расчет убытков, узнать алгоритмы их взыскания и следить за новостями по теме убытков.