Андрей Андреевич Громов
кандидат юридических наук,
магистр частного права (РШЧП)

Взыскание собственником доходов и иных выгод, полученных арендодателем и арендатором в отсутствие правового основания

Комментарий к определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 26.11.2019 № 309-ЭС19-13850

В ситуации, когда собственник вещи взыскивает с незаконного владельца доходы, полученные от вещи, теоретически мыслимо применение как ст. 303 ГК РФ, так и правил о неосновательном обогащении. При этом если ст. 303 и п. 1 ст. 1107 ГК РФ в анализируемом вопросе практически идентичны по своему содержанию, то преимущество ст. 303 над п. 2 ст. 1105 ГК РФ влечет качественное изменение предпосылок, необходимых и достаточных для взыскания собственником денежных средств с незаконного владельца. В рамках комментируемого дела ВС РФ подтвердил приоритет ст. 303 над п. 2 ст. 1105 ГК РФ в ситуации, когда вещь передана неуправомоченным арендодателем в аренду третьему лицу, а также установил особенности правового регулирования притязания о взыскании доходов от вещи, находившейся во владении ответчика без правовых оснований.

Ключевые слова: виндикация, неосновательное обогащение, незаконное владение, конкуренция требований, аренда

Loaded: 20-05-2024 PMt 15:35:33

Andrey Gromov
PhD in Law, Master of Private Law (Russian School of Private Law)

Restitution of Profits and Other Benefits Received by the Lessor and Lessee who Lack Title to the Property

Case Comment on the Judgment of the Chamber for Commercial Disputes of the SC RF No. 309-ЭС19-13850, 26 November 2019

There are two possible normative grounds for the restitution of profits from an unlawful possessor of the thing to its owner. First is the special rules on distribution of profits in case of *vindicatio* (article 303 of the Russian Civil Code). The second is the rules on unjustified enrichment. These two regimes do not fully coincide. On the one hand, they are quite similar in the regulation of disgorgement of profits. On the other hand, article 303 seems to provide more suitable regime for the compensation of money saved by the unlawful possessor. The recent judgment of the Supreme Court, which is commented in this article, confirms the priority of article 303 of the Russian Civil Code in the situation when the property is leased out by the unlawful possessor. It also highlights some special rules that apply to the claim by the owner to the unlawful possessor.

Keywords: vindicatio, unjustified enrichment, unlawful possession, competition of claims, lease

1. Введение

Собственник вправе требовать от всех неуправомоченных лиц воздерживаться от посягательств на принадлежащую ему вещь. Нарушение этого запрета может выражаться как в воспрепятствовании собственнику осуществлять свободное пользование вещью, так и в лишении собственника владения объектом. При виндикации спор не исчерпывается простым истребованием. Самостоятельное значение приобретают вопросы, связанные с получением незаконным владельцем доходов от вещи, а также с несением затрат на поддержание вещи в надлежащем состоянии. При этом отношения «собственник — незаконный владелец» могут носить как двухзвенный характер, так и предусматривать вовлечение большего количества лиц, необоснованно извлекающих выгоды из вещи. В частности, это может происходить, когда участник оборота, не имеющий прав на вещь, передает ее в аренду третьему лицу.

Эти отношения можно квалифицировать по различным правовым основаниям. Так, допускается применение договорных положений между арендодателем и арендатором, находящимся в просрочке исполнения обязательства по возврату объекта[1]. Кроме того, п. 2 ст. 1105 ГК РФ предоставляет право требования к лицу, неосновательно временно пользовавшемуся чужим имуществом без намерения его приобрести, в размере сбереженного вследствие такого пользования,

[1] См.: п. 8 постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 № 35.

Loaded: 20-05-2024 PMt 15:35:33

а ст. 1107 Кодекса позволяет взыскать с такого лица в случае его недобросовестности полученные доходы. Помимо этого, виндикационный иск собственника может сопровождаться требованием о взыскании всех доходов, которые незаконный владелец получил или должен был извлечь за период недобросовестного владения объектом (ст. 303 ГК РФ). Усложнение отношений ввиду наличия нескольких лиц, незаконно владеющих или пользующихся вещью, в ряде случаев приводит к возникновению у потерпевшего требований, имеющих под собой различные правовые основания. Так, арендодатель и арендатор, не имеющие прав на объект, отвечают перед собственником на основании ст. 303 ГК РФ в силу п. 12 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее — постановление № 73). В то же время при досрочном прекращении договоров аренды и субаренды требования арендодателя к арендатору будут вытекать из договора, а к субарендатору — из ст. 303 ГК РФ[2] и (или) п. 2 ст. 1105 ГК РФ[3].

Российский правопорядок в ряде случаев не допускает конкуренции требований — в частности, установлен запрет на использование виндикации при наличии договорного отношения[4]. В рамках коллизии притязаний применительно к взысканию с незаконного владельца доходов от вещи наличие приоритета ст. 303 ГК РФ установлено в п. 12 постановления № 73. При этом если ст. 303 и п. 1 ст. 1107 ГК РФ в анализируемом вопросе практически идентичны по своему содержанию, то преимущество ст. 303 над п. 2 ст. 1105 ГК РФ влечет качественное изменение предпосылок, необходимых и достаточных для взыскания собственником денежных средств с незаконного владельца.

В рамках комментируемого дела Верховный Суд РФ подтвердил приоритет ст. 303 над п. 2 ст. 1105 ГК РФ в ситуации, когда вещь передана неуправомоченным арендодателем в аренду третьему лицу, а также установил особенности правового регулирования притязания о взыскании доходов от вещи, находившейся во владении ответчика без правовых оснований.

2. Фабула дела и подход нижестоящих инстанций

Администрация в 1993 г. получила на праве собственности земельный участок. Основанием для этого послужило решение совета народных депутатов. Со временем право на объект было зарегистрировано в ЕГРН.

---

2 См.: постановление АС Московского округа от 20.02.2016 по делу № А40-104162/2014.

3 См.: постановление АС Восточно-Сибирского округа от 01.08.2019 по делу № А10-2278/2018.

4 См.: п. 34 постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010. В работе, посвященной конкуренции требований, отмечается, что виндикационное и договорное притязания признаются не конкурирующими, поскольку, несмотря на единство их целей — вернуть вещь — юридические факты, лежащие в их основании, различны (см.: *Ерохова М.А.* Конкуренция требований по ГК РФ: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 13).

Loaded: 20-05-2024 PMt 15:35:33

В 2009 г. администрация предоставила этот земельный участок в аренду коммерческой организации с целью строительства полигона твердых бытовых и промышленных отходов.

В 2013 г. министерство обороны обратилось с иском о признании аренды недействительной и об истребовании спорного объекта по виндикационному иску. Требование было удовлетворено судом ввиду того, что этот земельный участок является частью Пермского военного лесничества и относится к федеральной собственности. Решение вступило в законную силу 10.03.2015.

Сразу после возбуждения дела о виндикации администрация и арендатор заключили соглашение о приостановлении обязательств по договору аренды, включая внесение арендатором предусмотренной договором платы. Соглашение было исполнено сторонами.

08.12.2015 администрация передала земельный участок министерству.

12.03.2018 министерство обратилось с иском о взыскании с администрации всех доходов, которые она получила от сдачи спорного объекта в аренду, а также о солидарном взыскании с администрации и арендатора платежей, которые не были внесены в период действия договора аренды.

Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций иск удовлетворили, ссылаясь на ст. 303 ГК РФ. При этом доводы ответчиков о добросовестности были отклонены ввиду наличия вступившего в законную силу решения суда о виндикации объекта. Суды также посчитали необоснованным довод о пропуске срока исковой давности, поскольку, по их мнению, он начал течь с момента вступления в законную силу решения об истребовании участка в пользу министерства. Иск был заявлен в последний день трехлетнего срока с учетом выходных.

3. Позиция Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ

Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ (далее — Коллегия) отменила акты нижестоящих инстанций и возвратила дело на новое рассмотрение, отметив следующее.

Во-первых, Коллегия поддержала подход, представленный в п. 12 постановления № 73, согласно которому иски собственника, имущество которого было сдано в аренду неуправомоченным лицом, о взыскании доходов от имущества за период его нахождения в незаконном владении подлежат разрешению на основании ст. 303 ГК РФ, которая является специальной по отношению к п. 2 ст. 1105 ГК РФ (что, впрочем, не оспаривалось нижестоящими инстанциями).

Во-вторых, взыскание денежных средств с неуправомоченных арендодателя и арендатора возможно только при их недобросовестности в соответствующий период. В данном случае суды неверно презюмировали наличие недобросовестности,

Loaded: 20-05-2024 PMt 15:35:33

ссылаясь на вступившее в законную силу решение о виндикации, поскольку в нем вопрос о недобросовестности ответчиков не исследовался. Само по себе решение об истребовании земельного участка у ответчиков в порядке ст. 301 ГК не может свидетельствовать о недобросовестном владении участком, так как имущество может быть истребовано и без исследования вопроса об осведомленности ответчика (если оно выбыло из владения собственника помимо его воли или получено приобретателем безвозмездно).

В-третьих, Коллегия обратила внимание на необходимость установить, осуществлялось ли владение и пользование участком после получения информации о его неправомерном владении / о предъявлении министерством виндикационного иска в суд с учетом заключенного администрацией и арендатором соглашения о приостановлении пользования вещью. Кроме того, нужно выяснить, возможно ли было объективно осуществлять владение и пользование земельным участком в период осведомленности владельца о предъявленном иске.

В-четвертых, был признан необоснованным подход нижестоящих судов в вопросе исчисления срока исковой давности. Коллегия отметила, что срок исковой давности по требованиям о получении доходов от незаконных владельцев начинает течь с того момента, когда истец узнал или должен был узнать о том, что его имущество выбыло из его владения и незаконные владельцы извлекают от пользования доход. То обстоятельство, что требование о взыскании доходов может быть удовлетворено при условии виндицирования имущества в судебном порядке или добровольного возврата имущества незаконным владельцем, не свидетельствует о начале течения исковой давности с даты вступления в законную силу решения о виндикации или с даты возврата имущества.

4. Комментарий

4.1. Итак, вслед за Пленумом ВАС РФ Коллегия обратила внимание участников оборота на то, что в рамках отношений «незаконный арендодатель — незаконный арендатор» оба при отсутствии договорных отношений с собственником отвечают по правилам ст. 303, а не по п. 2 ст. 1105 ГК РФ[5].

В литературе отмечается, что гипотеза ст. 303 ГК РФ не охватывает подобные отношения в силу следующего:

— в части требований собственника к незаконному арендодателю — поскольку последний не является владельцем вещи (владение осуществляет арендатор)[6]. Следу-

[5] Как представляется, при соотношении правил ст. 303 ГК с нормами, содержащимися в главе 60 Кодекса, различия имеют место только при сопоставлении ст. 303 с п. 2 ст. 1105, поскольку п. 1 ст. 1107 по анализируемому вопросу содержит те же правила, что и ст. 303.

[6] «Следует отметить, что п. 12 в текущей редакции Постановления Пленума от 17.11.2011 № 73 ВАС РФ существенным образом исказил смысл ст. 303 ГК РФ, которая регулирует расчеты виндицирующего собственника с незаконным владельцем — ответчиком по виндикационному иску. При истребовании вещи у неправомочного арендатора никакие требования к арендодателю эта статья обосновывать не может» (*Гербутов В.С., Новак Д.В.* Ключевые проблемы обязательств из неосновательного обогащения // Вестник ВАС РФ. 2014. № 1. С. 90 (автор раздела — В.С. Гербутов)).

Loaded: 20-05-2024 PMt 15:35:33

ет отметить, что в некоторых европейских правопорядках, например в Германии, этот аргумент был бы преодолен, поскольку и арендодатель, и арендатор в таком случае расцениваются как владельцы (опосредованный и непосредственный)[7, 8]. Для российского права применение в данном случае правил ст. 303 или п. 1 ст. 1107 ГК не играет особой роли с учетом того, что обе нормы содержат аналогичные правила, учитывающие добросовестность незаконного арендодателя. При этом нет никаких сомнений, что денежные средства, полученные от сдачи имущества в аренду, признаются доходами от вещи[9];

– в части требований собственника к арендатору — поскольку последний в ряде случаев не извлекает доходов, а осуществляет сбережение при пользовании объектом[10]. Статья же 303 ГК РФ ограничивается исключительно доходами неуправомоченного владельца вещи, которые могут заключаться или в плодах, приносимых самой вещью, или в прибыли, получаемой ввиду распоряжения вещью (например, при передаче вещи в субаренду). Здесь можно отметить, что некоторые правопорядки в аналогичных нормах используют более общие термины, включающие как доходы, так и плату за пользование, например § 987 ГГУ[11]. Помимо этого, в литературе представлена позиция, согласно которой пользователь извлекает доход уже из того факта, что имущество находится в его пользовании[12]. Не стоит забывать также о том, что ст. 303 ГК РФ упоминает как фактически полученные доходы, так и доходы, которые незаконный владелец должен был бы извлечь при использовании вещи (вне зависимости от того, использовал ли он вещь самостоятельно, сдавал ли в аренду по заниженной стоимости или допускал простой)[13].

Итак, высшая инстанция ориентирует в данном случае именно на применение ст. 303 ГК РФ. Существенная разница между этим положением и п. 2 ст. 1105 ГК заключается в том, что последнее правило не учитывает фактор неосведомленности лица о наличии/отсутствии правовых оснований владения и пользования вещью.

---

7 См.: *Baur J., Stürner R.* Sachenrecht. München, 2009. S. 117.

8 Примеры, когда российские суды используют концепцию двойного владения, см.: *Рыбалов А.О.* Опосредованное владение и держание // Закон.ру. 2017. 26 дек. URL: https://zakon.ru/blog/2017/12/26/oposredovannoe_vladenie_i_derzhanie#comment_441707.

9 См.: *Дождев Д.В.* Римское частное право. М., 2011. С. 367; *Жужжалов М.Б.* Расчеты при возврате имущества в рамках внедоговорных отношений (общие вопросы) // Обязательства, возникающие не из договора: сб. ст. / отв. ред. М.А. Рожкова. М., 2015. С. 272–364.

10 «Вопрос о компенсации за пользование вещью ст. 303 ГК РФ в принципе не регулирует (как можно сделать вывод, в частности, из ст. 136 ГК, пользование имуществом не признается доходами от имущества)» (*Гербутов В.С., Новак Д.В.* Указ. соч. (автор раздела — В.С. Гербутов)).

11 *Baur J., Stürner R.* Op. cit. S. 114.

12 «Пользователь извлекает доход уже из того факта, что имущество находится в его пользовании (ср. п. 2 ст. 1107 ГК РФ). Для того чтобы имущество находилось в пользовании, необходимо соответствующее правовое основание, которое «добывается» участниками оборота небезвозмездно (покупка, аренда). При отсутствии договора налицо сбережение имущества за счет невнесения платы за пользование. Кроме того, реституент возвращает имущество, по сути, присвоив себе часть того времени, в течение которого имущество существует» (*Жужжалов М.Б.* Указ. соч. (цит. по: СПС «КонсультантПлюс»)).

13 В Германии обязанностям недобросовестного владельца дается аналогичная оценка. См.: *Baur J., Stürner R.* Op. cit. S. 114.

Loaded: 20-05-2024 PMt 15:35:33

В связи с этим необходимо ответить на вопрос: привело бы применение к незаконному арендатору п. 2 ст. 1105 ГК, не учитывающего критерий добросовестности, к несправедливым результатам? При этом нужно определить, в каких случаях арендатора можно считать неосновательно обогатившимся.

Согласно первому подходу неосновательное обогащение отсутствует за период, в течение которого арендатор осуществлял платежи в пользу незаконного арендодателя. Такой подход поддержан Президиумом ВАС РФ[14], а также в литературе[15]. В этом случае собственник сможет взыскать с незаконного владельца только разницу между рыночной ставкой аренды и ставкой арендатора (если она окажется меньше рыночного диапазона). В худшем положении окажется ссудополучатель, который будет вынужден перечислить собственнику полную арендную плату за осуществленное пользование[16].

При такой позиции без учета добросовестности незаконный арендодатель всегда остается для арендатора кредитором, платеж которому не даст образоваться обязательству арендатора перед собственником. Это положение крайне неудобно для собственника и явно несправедливо в период с момента, когда арендатор узнал о том, что ни у него, ни у арендодателя нет оснований владеть и распоряжаться объектом, до момента предъявления собственником иска к арендатору. В этот промежуток времени (если не учитывать добросовестность) арендатор по-прежнему сможет перечислять плату за пользование арендодателю, и эти действия будут препятствовать собственнику взыскивать с арендатора неосновательное обогащение.

После предъявления собственником иска такая опция должна для арендатора отпасть в силу п. 1 ст. 326 ГК РФ, согласно которой предъявление иска одним из солидарных кредиторов лишает должника возможности погасить долг в пользу других кредиторов (т.е. арендатор уже не сможет платить незаконному арендодателю). Конечно, все уплаченное арендатором арендодателю собственник вправе взыскать с последнего (в период его недобросовестности по п. 1 ст. 1107 или по ст. 303 ГК).

---

14 См.: постановление Президиума ВАС РФ от 13.10.2009 № 9460/09 (платежи арендатора в пользу незаконного арендодателя были квалифицированы как обстоятельство, свидетельствующее об отсутствии сбережения при пользовании имуществом, принадлежащем истцу-собственнику).

15 «В постановлении Президиума ВАС РФ от 13.10.2009 № 9460/09 казус был разрешен следующим образом: Сбербанк России до 27.10.2007 пользовался спорными помещениями на основании договора, по которому осуществил встречное предоставление в виде передачи фонду социального страхования другого помещения. При этих обстоятельствах ответчик [банк] не получил имущественной выгоды и не сберег своего имущества, следовательно, не может считаться лицом, неосновательно обогатившимся за счет истца. В рассматриваемом деле применение правил о неосновательном обогащении привело к справедливому результату, так как было отказано в иске арендатору, добросовестно полагавшемуся на сведения ЕГРП. Но это было сделано просто в силу отсутствия на его стороне обогащения как такового. В ситуациях, когда истцу удастся доказать, что арендная плата, уплаченная арендатором неуправомоченному арендодателю, ниже рыночной стоимости, и тем более в случаях, если в роли ответчика оказывается ссудополучатель по договору безвозмездного пользования с неуправомоченным ссудодателем, правила о неосновательном обогащении позволят взыскать соответствующую разницу даже с добросовестного пользователя, так как норма п. 2 ст. 1105 ГК РФ безразлично относится к этому обстоятельству» (*Гербутов В.С., Новак Д.В.* Указ. соч. (автор раздела — Д.В. Новак)).

16 Примечательно, что в Германии при применении к незаконному владельцу правил, аналогичных ст. 303 ГК РФ, даже добросовестный ссудополучатель должен возместить собственнику плату за пользование вещью. См.: *Baur J., Stürner R.* Op. cit. S. 113.

Loaded: 20-05-2024 PMt 15:35:33

Однако в таком случае риск банкротства незаконного арендодателя возлагается на собственника, а не на арендатора даже в период недобросовестности последнего до предъявления собственником иска к арендатору о взыскании неосновательного обогащения.

В соответствии со вторым подходом, встречающимся в судебной практике, платеж арендатора в пользу незаконного владельца не имеет никакого юридического значения для собственника и не лишает его права взыскать с арендатора плату за пользование за весь период владения объектом в отсутствие законных оснований[17]. Эта позиция нередко применяется в отношениях между арендодателем и бывшим субарендатором после досрочного расторжения договоров аренды и субаренды[18].

Возражая против иска собственника, субарендатор сообщает суду о факте перечисления арендной платы в пользу субарендодателя, а также о своей неосведомленности о досрочном прекращении аренды и субаренды. Этот аргумент в ряде дел игнорируется судами, которые указывают, что арендатор в спорный период после прекращения договора аренды уже не был управомочен на получение субарендных платежей[19]. Значит, субарендатор имеет право требования к арендатору на сумму перечисленной платы за период после прекращения аренды и субаренды[20]. Как следствие, субарендатор незаконно сберег плату за пользование объектом, подлежащую перечислению в пользу собственника. В итоге иск собственника к субарендатору о взыскании платы за пользование объектом удовлетворяется за весь период после расторжения договоров аренды и субаренды вне зависимости от того, перечислял ли субарендатор платежи в адрес субарендодателя. В свою очередь, субарендатор вправе взыскать с арендатора все уплаченные ранее платежи за период после прекращения договоров аренды и субаренды. При таком подходе риск банкротства незаконного субарендодателя возлагается не на собственника, а на субарендатора даже в период добросовестности последнего, что несправедливо[21].

---

17 В комментарии к *DCFR* отмечается, что в ситуации, когда лицо приобрело право пользования у неуправомоченного лица, заплатив ему арендные платежи, неосновательное обогащение на стороне арендатора перед собственником тем не менее может иметь место, поскольку арендатор вправе возвратить перечисленное от неуправомоченного арендодателя или получить страховое возмещение ввиду наступившего страхового случая. В подобных ситуациях даже при добросовестности арендатора рекомендуется допустить взыскание с него денежного возмещения за пользование вещью, например если спорный объект был украден у собственника. По сути, это означает возложение на арендатора риска банкротства арендодателя, неосновательно получившего арендные платежи. См.: Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference / ed. by C. v. Bar, E. Clive. Vol. 5. München, 2009. P. 5339.

18 См.: постановления АС Поволжского округа от 01.10.2015 по делу № А57-15747/2014; Двадцатого ААС от 30.09.2015 и АС Центрального округа от 01.02.2016 по делу № А09-361/2014.

19 См.: постановления Двадцатого ААС от 30.09.2015 и АС Центрального округа от 01.02.2016 по делу № А09-361/2014.

20 См.: постановления АС Московского округа от 18.03.2019 по делу № А40-168378/2018, от 04.12.2014 по делу № А40-185844/13-157-1659; АС Уральского округа от 24.01.2019 по делу № А07-40105/2017, от 21.12.2018 по делу № А07-40101/2017.

21 Следует отметить, что в ряде случаев суды защищают добросовестного субарендатора, перечислявшего арендные платежи арендатору уже после прекращения договоров аренды и субаренды. Мотивировкой такой позиции служит или ст. 303 ГК РФ, или аналогия с п. 3 ст. 382 ГК РФ, см.: постановления Девятого ААС от 24.04.2018 по делу № А40-149113/17; АС Московского округа от 20.07.2012 по делу № А40-37926/11.

Loaded: 20-05-2024 PMt 15:35:33

Как видно, применение п. 2 ст. 1105 ГК РФ без учета добросовестности/недобросовестности незаконного владельца в ряде случаев приводит к несправедливым результатам. С учетом изложенного представляется обоснованной позиция высшей инстанции о необходимости регулирования отношений собственника с незаконным арендатором (субарендатором) с учетом осведомленности последнего, что возможно в рамках ст. 303 ГК РФ[22].

4.2. Второй вопрос, который был поднят Коллегией в комментируемом определении, касается оценки добросовестности незаконных арендодателя и арендатора.

Следует учитывать, что конструкция ст. 303 ГК РФ предполагает, что недобросовестность может быть как изначальной, так и привходящей[23].

В рамках установления изначальной недобросовестности в предмет исследования входят следующие обстоятельства.

В отношении обоих лиц (арендодателя и арендатора) подлежат проверке основания приобретения/завладения ими объектом. Применительно к арендодателю, позиционирующему себя в качестве собственника, речь идет о юридическом факте, создавшем видимость наличия у него права собственности; применительно к арендатору — об обстоятельствах заключения договора аренды.

Как представляется, в подобном случае уместно применение п. 38 постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010, п. 3, 4 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25, а также информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126.

В частности, приобретение объекта в собственность или во владение с опорой на ЕГРН создает опровержимую презумпцию добросовестности арендодателя/арендатора[24].

---

22 В доктрине критически оценивается подход, при котором ограничения, установленные в рамках одного требования (например, деликтного), снимаются посредством заявления иска о взыскании неосновательного обогащения (см.: *Гербутов В.С., Новак Д.В.* Указ. соч. (автор раздела — Д.В. Новак)). Согласно другому взгляду в случаях, когда законодатель предусматривает те или иные ограничительные нормы применительно к конкретному виду требований, совершенно необязательно, что эти ограничения должны распространяться на кондикционное требование. Ключевой вопрос — когда применение кондикционного требования вступает в ценностный конфликт с ограничениями, заложенными в другой общей или специальной норме. В качестве примера при этом приводится как раз ограничение, установленное ст. 303 ГК РФ (см.: Там же (автор раздела — В.С. Гербутов)). В работе, посвященной конкуренции требований, отмечается, что «к кондикционному требованию можно обращаться в случае, когда исчерпаны иные средства защиты или налицо пробелы в праве» (*Ерохова М.А.* Указ. соч. С. 18).

23 При этом буквальная формулировка п. 12 постановления № 73 ориентирует только на изначальную недобросовестность: «...к арендатору, который, *заключая договор аренды* (курсив наш. — *А.Г.*), знал об отсутствии...», что представляется неоправданным предпочтением для арендатора по сравнению с правилом ст. 303 ГК.

24 См.: *Ширвиндт А.М.* Комментарий к Обзору судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения (информационное письмо от 13 ноября 2008 г. № 126) // Вестник гражданского права. 2009. № 1. С. 107–146.

Loaded: 20-05-2024 PMt 15:35:33

Применительно к арендатору Коллегия заняла как раз такую позицию, отметив, что арендатор был вправе полагаться на реестр, в котором арендодатель был указан в качестве собственника. Каких-либо доказательств недобросовестности арендатора истец не представил.

В части арендодателя ссылка на реестр в данном деле была бы невозможной, поскольку имущество было передано ему в собственность еще в 1993 г. Однако суд подробно исследовал обстоятельства приобретения администрацией права собственности и установил, что оно было получено на основании акта компетентного органа.

Судебная практика показывает, что опровержимая презумпция достоверности реестра может быть опровергнута истцом, если приобретению объекта сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца на отчуждение спорного имущества (например, явно заниженная цена)[25].

Кроме того, лицо может быть признано недобросовестным при наличии родственных или иных связей с другим лицом, которое знало или должно было знать о том, что имущество на самом деле принадлежит на праве собственности другому участнику оборота. В частности, арендатор признается недобросовестным, если установлена его аффилированность с арендодателем, который был признан недобросовестным участником цепочки сделок, направленных на искусственное создание добросовестного приобретателя[26].

Также важно учитывать, что первоначальная добросовестность оценивается в течение периода, включающего в себя как заключение договора, так и осуществление по нему исполнения (применительно к купле-продаже это передача владения и права собственности, а также уплата покупной цены; применительно к аренде — передача объекта во владение арендатора)[27].

С учетом того, что взыскание доходов по ст. 303 ГК возможно только при истребовании имущества из чужого незаконного владения, арендодатель, а вслед за ним и арендатор, даже будучи первоначально добросовестными, рано или поздно приобретут статус недобросовестных владельцев вещи. Самый поздний момент, с которого у них возникнет обязанность передать собственнику все последующие доходы от вещи за вычетом необходимых затрат, — это получение уведомления об иске собственника о возврате имущества.

Как представляется, если собственник намерен взыскать расходы за более ранний период, он должен доказать, в какой момент арендодатель и/или арендатор приобрели статус недобросовестных лиц.

---

25 *Ширвиндт А.М.* Указ. соч.

26 См.: постановления АС Московского округа от 19.05.2016 по делу № А40-40771/2015, от 17.08.2016 по делу № А41-55666/15.

27 *Ширвиндт А.М.* Указ. соч. В связи с этим опять же представляется не совсем корректной формулировка п. 12 постановления № 73, придающая юридическое значение добросовестности арендатора только на момент заключения договора аренды.

Loaded: 20-05-2024 PMt 15:35:33

Именно такую позицию заняла Коллегия, возложив на истца бремя доказывания факта наступления более ранней осведомленности арендодателя и/или арендатора по сравнению с моментом получения уведомления о судебном споре по виндикации. При этом в рамках данного дела было отмечено, что администрация перед предоставлением участка в аренду согласовала места размещения полигона в том числе с территориальными подразделениями истца, а также опубликовала в средствах массовой информации сведения о предстоящем предоставлении участка в аренду (т.е. действовала вполне открыто).

4.3. Как было отмечено, факт получения уведомления об инициировании судебного спора об истребовании объекта из незаконного владения свидетельствует о том, что все последующие доходы могут быть взысканы собственником.

Что делать в подобной ситуации арендатору? Если он будет продолжать перечислять арендные платежи арендодателю, у которого впоследствии вещь будет истребована, существует риск повторного взыскания этих же платежей собственником и необходимость последующего истребования у арендодателя неосновательно полученного. Если же он, не дожидаясь завершения спора, будет перечислять плату лицу, заявляющему о своем праве собственности на вещь, существует риск взыскания с него арендных платежей арендодателем, если иск все же будет отклонен.

С аналогичной проблемой сталкивается субарендатор, когда арендодатель уведомляет его о необходимости возвратить вещь ввиду досрочного прекращения договоров аренды и субаренды, что оспаривается арендатором в суде.

В практике имеется целая серия дел, в рамках которой собственник здания незаконно отказался от договоров со своими арендаторами и потребовал от субарендаторов или возврата арендуемых помещений, или заключения договоров напрямую. Арендаторы с позицией собственника не согласились и буквально сразу же сообщили всем субарендаторам о неправомерности действий собственника и необходимости продолжать вносить плату в соответствии с договорами субаренды. Согласно судебным актам, практически все субарендаторы поверили собственнику и заключили с ним договоры аренды напрямую, перестав вносить платежи арендаторам. Однако впоследствии договоры аренды и субаренды были признаны действующими. Как итог, арендаторы взыскали с субарендаторов все платежи, которые не были уплачены в рамках договоров субаренды[28]. При этом суды отклонили довод субарендаторов о том, что в этот период они вносили платежи в пользу арендодателя по прямым договорам. В результате субарендаторы впоследствии предъявляли требования к собственнику о взыскании неосновательно полученных денежных средств[29].

Приведенный пример ярко показывает, что неопределенное положение арендатора (субарендатора) во время спора между лицом, заявляющим о своем праве

---

[28] См.: постановления Третьего ААС от 11.12.2019 по делу № А33-10495/2019, от 26.11.2019 по делу № А33-5916/2019, от 03.09.2019 по делу № А33-23129/2017, от 07.08.2019 по делу № А33-20205/2018, от 01.08.2019 по делу № А33-20774/2018, от 31.07.2019 по делу № А33-20204/2018, от 24.07.2019 по делу № А33-21291/2018.

[29] См.: постановление Тринадцатого ААС от 02.08.2019 по делу № А56-141604/2018

Loaded: 20-05-2024 PMt 15:35:33

собственности на вещь, и арендодателем или между арендодателем и арендатором может создать для арендатора (субарендатора) риск квалификации его платежей за пользование вещью как осуществленных ненадлежащему лицу и привести к повторному взысканию арендной платы (а в ряде случаев — в зависимости от выигравшей стороны — доходов, которые он получил или должен был получить). Конечно, неосновательно полученное арендатор (субарендатор) сможет впоследствии вернуть, однако на него в данном случае, во-первых, возлагается риск банкротства неосновательно обогатившегося арендодателя/субарендодателя, а во-вторых, его положение ухудшается необходимостью отвлечения дополнительных денежных средств.

Также важно учитывать, что не всегда арендатор может извлекать ценность из пользования вещью каждый раз в течение определенного периода[30]. Одно дело, если арендатор сам сдает вещь в субаренду и каждый месяц получает доход с вещи, который теперь он должен будет приготовиться передать собственнику в случае удовлетворения его виндикационного иска. Более того, если арендатор по своей воле в отсутствие объективных причин прекратит договорные отношения с субарендатором, существует риск взыскания с него доходов, которые арендатор должен бы был получить при продолжении договора субаренды. Причем, чтобы избежать начисления штрафных санкций, ему целесообразно перечислять арендную плату в депозит нотариуса (поскольку неизвестно, кто из двух спорящих сторон окажется победителем).

Однако совершенно по-другому может оцениваться положение арендатора, который получил земельный участок в целях строительства объекта недвижимости. В таком случае определенное время арендатор должен будет только вкладываться в строительство, не получая никаких доходов от вещи. Более того, если окажется, что виндикационный иск будет удовлетворен, собственник вполне может не захотеть, чтобы его земельный участок использовался подобным образом, что приведет к необходимости прекращения строительства и приведения объекта в первоначальное положение. Именно такая ситуация (аренда с целью строительства) имела место в комментируемом деле. Коллегия также отметила, что спорный участок относится к землям лесного фонда и предназначен для использования в целях обороны, а следовательно, ограничен в обороте. Собственник и владелец такого участка обязаны использовать его в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к указанной категории земель и разрешенным использованием. Исходя из правового режима спорного земельного участка и полномочий министерства в области распоряжения земельными участками использование этого участка по договору аренды в целях строительства полигона твердых бытовых и промышленных отходов нельзя было бы признать правомерным.

Указанные обстоятельства были учтены судом при оценке возможности применения к ответчикам двух способов расчета дохода, установленных ст. 303 ГК РФ. Так, применительно к категории «доход, который недобросовестный владелец действительно извлек» суд посчитал правомерными действия арендодателя и арендатора по приостановлению обязательств по договору аренды до завершения спора о вин-

---

30 Подробно о категории «доход», в том числе об условиях его получения, вычете затрат, периодичности, экстраординарном, разовом характере, влиянии спроса и т.д. см.: *Жужжалов М.Б.* Указ. соч.

Loaded: 20-05-2024 PMt 15:35:33

дикации (т.е., по сути, признал, что ответчики в этот период не извлекли никаких доходов). В части второго способа расчета — «доход, который незаконный владелец должен был извлечь» — Коллегия рекомендовала нижестоящим инстанциям проверить, мог ли спорный участок использоваться в нормальном обороте, т.е. сколько бы средний участник оборота извлек из пользования этим имуществом (с учетом его характеристик, а также договорных обязательств арендатора осуществить строительство полигона).

4.4. Касательно исчисления срока исковой давности по требованию о взыскании с незаконного владельца доходов, полученных от использования вещи, Коллегия посчитала неверным отсчитывать срок исковой давности с момента, когда в законную силу вступил судебный акт о виндикации спорного объекта.

Следует отметить, что подход, поддержанный нижестоящими инстанциями, нередко встречается в судебной практике[31]. Вероятно, суды обусловливают это тем, что требование о взыскании доходов по ст. 303 ГК может быть удовлетворено только при предшествующем или одновременном удовлетворении иска об истребовании имущества из владения ответчика. Так, в ст. 303 ГК РФ указано, что «*при истребовании имущества из чужого незаконного владения* (курсив наш. — *А.Г.*) собственник вправе также потребовать... возврата или возмещения всех доходов...».

Представляется, что более правильным было бы говорить о том, что иск о взыскании доходов может быть удовлетворен, если на момент вынесения соответствующего решения (а может, на момент возникновения доходов?) существуют все основания для удовлетворения виндикации (но не обязательно, чтобы уже было вынесено решение суда об истребовании имущества из чужого незаконного владения или предъявлено соответствующее требование)[32]. Например, собственник знает о том, что вещь в течение года находилась в незаконном недобросовестном владении лица *А*, а затем была у него украдена неизвестным лицом. Заявить о виндикации не представляется возможным до момента, пока собственник не установит ответчика. Однако было бы необоснованным отклонять иск собственника о взыскании доходов к лицу *А*, недобросовестно использовавшему вещь на протяжении года, поскольку все предпосылки для виндикации существовали как в период пользования ответчиком вещью, так и на момент вынесения соответствующего решения (ввиду неизвестности личности ответчика по виндикации исковая давность не течет). Вероятно, никаких препятствий для взыскания доходов быть не должно и в том случае, если собственник еще не заявил иск о виндикации, но осведомлен о личности текущего владельца (в частности, если рассматривать иск о взыскании доходов по ст. 207 ГК как дополнительное требование по отношению к виндикации, о чем ниже).

---

31 См.: постановление АС Московского округа от 17.08.2016 по делу № А41-55666/15 — с даты вступления в законную силу судебного акта о виндикации; постановление Десятого ААС от 13.03.2019 по делу № А41-38101/18 — с даты вынесения судебного акта о виндикации.

32 Аналогичная позиция представлена в комментарии к *DCFR*, см.: Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference / ed. by C. v. Bar, E. Clive. Vol. 5. 2009. P. 5309.

Loaded: 20-05-2024 PMt 15:35:33

Коллегия, не отрицая, что успешная виндикация является предпосылкой иска об истребовании доходов, посчитала, что для начала течения срока давности достаточно следующих обстоятельств:

– истец узнал или должен был узнать о том, что его имущество выбыло из его владения;

– истец узнал или должен был узнать о том, что незаконные владельцы извлекают от пользования доход.

Как представляется, такой подход соответствует регулированию сроков давности по основному и дополнительным требованиям, предусмотренному п. 1 ст. 207 ГК.

Примечательно, что в немецких комментариях к § 217 ГГУ, содержание которого идентично п. 1 ст. 207 ГК РФ, отмечается, что под дополнительными требованиями понимаются в том числе притязания на взыскание доходов и затрат на содержание вещи[33]. В российских авторитетнейших комментариях и учебниках по гражданскому праву, анализирующих данный вопрос, в рамках открытого перечня перечисляются следующие примеры дополнительных требований без упоминания (как, впрочем, и без специального исключения) требования о доходах: проценты, неустойка, залог, поручительство[34].

В части анализируемого вопроса квалификация требования о взыскании доходов в качестве дополнительного означает, что оно практически полностью независимо от основного требования в вопросах исковой давности, за исключением одного момента — при истечении срока давности по основному требованию считается истекшим и срок давности по дополнительным требованиям, в том числе возникшим после истечения срока исковой давности по главному требованию. Так же и с виндикацией: если по данному требованию срок давности истек и в удовлетворении иска отказано, притязание о взыскании доходов не может быть удовлетворено[35].

В остальных вопросах, например о начале течения срока давности, дополнительные требования вполне самостоятельны. Как представляется, то же самое имеет место и при взыскании доходов. Если они образовываются ежемесячно (к примеру, в форме арендной платы), то срок исковой давности по каждому полученному доходу исчисляется отдельно (п. 24 постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43).

Предъявление в суд главного требования (как и получение положительного судебного акта) также не влияет на течение срока исковой давности по дополнительным

---

33 *Prütting H., Wegen G., Weinreich G.* BGB Kommentar. 4. Auflage. München, 2009. § 217 (author — C. Kesseler); *Erman W.* BGB. 12. Auflage. Köln, 2008. § 217 (author — J. Schmidt-Räntsch).

34 Сделки, представительство, исковая давность. Постатейный комментарий к статьям 153–208 ГК РФ / под. ред. А.Г. Карапетова. М., 2017. С. 934, 935 (автор комментария к ст. 207 — С.В. Сарбаш); Гражданское право: учебник в 4 т. Т. I / отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2011. С. 565, 566 (автор главы 14 — А.В. Асосков).

35 См.: постановления Президиума ВАС РФ от 29.01.2013 № 11687/12, от 05.06.2012 № 360/12.

Loaded: 20-05-2024 PMt 15:35:33

требованиям. Так, в случае предъявления иска о взыскании лишь суммы основного долга срок исковой давности по требованию о взыскании неустойки продолжает течь. Аналогичная позиция, по сути, поддержана Коллегией в части притязания о взыскании доходов по ст. 303 ГК.

References

Baur J., Stuerner R. Sachenrecht. Muenchen, C.H. Beck, 2009. 1086 s.

Dozhdev D.V. Roman Private Law [*Rimskoe chastnoe pravo*]. Moscow, Norma, 2011. 704 p.

Erman W. BGB. 12. Auflage. Koeln, Otto Schmidt, 2008. 6522 s.

Erokhova M.A. Competition of Claims in the Russian Civil Code: A Summary of a PhD Thesis in Law [*Konkurentsiya trebovaniy po GK RF: avtoref. dis. … kand. yurid. nauk*]. Moscow, 2006. 22 p.

Gerbutov V.S., Novak D.V. Key Problems of Unjustified Enrichment [*Klyuchevye problem obyazatelstv iz neosnovatelnogo obogascheniya*]. The Herald of the Supreme Arbitrazh Court of the Russian Federation [*Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii*]. 2014. No. 1. P. 58–95.

Karapetov A.G., ed. Transactions, Representation, Limitation of Actions: Article-by-Article Commentary on Articles 153–208 of the Civil Code of the Russian Federation [*Sdelki, predstavitel'stvo, iskovaya davnost': postateynyi kommentariy k stat'yam 153–208 Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii*]. Moscow, M-Logos, 2018. 944 p.

Pruetting H., Wegen G., Weinreich G. BGB Kommentar. 4. Auflage. Muenchen, Luchterhand, 2009. 3812 s.

Rybalov A.O. Intermediate Possession and Detention [*Oposredovannoe vladenie i derzhanie*]. Available at: https://zakon.ru/blog/2017/12/26/oposredovannoe_vladenie_i_derzhanie#comment_441707 (Accessed 25 February 2020).

Shirvindt A.M. Commentary to the Survey of Judicial Practice on Some Issues Related to the Recovery of Property from Someone Else's Illegal Possession (Information Letter No. 126 dated November 13, 2008) [*Kommentariy k Obzoru sudebnoi praktiki po nekotorym voprosam, svyazannym s istrebovaniem imuschestva iz chuzhogo nezakonnogo vladeniya (informatsionnoe pis'mo ot 13 noyabrya 2008 No. 126)*]. Civil Law Review [*Vestnik grazhdanskogo prava*]. 2009. No. 1. P. 107–146.

Sukhanov E.A. Civil Law: A Textbook [*Grazhdanskoe pravo: uchebnik*]. 4 Vols. Vol. 1. Moscow, Statut, 2011. 576 p.

Zhuzhzhalov M.B. Accounting in Case of the Return of Property within the Framework of Non-Contractual Relations (General Issues) [*Raschety pri vozvrate imuschestva v ramkakh vnedogovornykh otnosheniy (obschie voprosy)*], in: Rozhkova M.A., ed. Non-Contractual Obligations: Collection of Essays [*Obyazatelstva, voznikayuschie ne iz dogovora: sb. st.*]. Moscow, Statut, 2015. P. 272–364.

Information about the author

Andrey Gromov — PhD in Law, Master of Private Law (Russian School of Private Law) (e-mail: andrei_gromof@mail.ru).

Loaded: 20-05-2024 PMt 15:35:33