



# ПРОТИВОРЕЧИЕ ИНТЕРЕСОВ ПРИ ПОЛЬЗОВАНИИ ТРЕТЬИМ ЛИЦОМ СДАННЫМ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВОМ. ПОДХОДЫ РОССИЙСКОЙ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

**ФЕДОРОВ  
ПАВЕЛ ГЕННАДЬЕВИЧ**

генеральный директор  
ООО «Компания  
«ЮстПро»

Заклученный договор аренды обуславливает необходимость добросовестного исполнения своих обязательств его сторонами. Функционирование договорных отношений существенно осложняется при вовлечении в них третьего лица, которое использует имущество, но не обладает на него правами. В контексте указанных отношений акцентируется внимание на последствиях такого пользования.

*Ключевые слова: договор аренды, договор субаренды, виндикационный иск, негаторный иск, неосновательное обогащение*

---

Извлечение лицом полезных свойств имущества в отсутствие законных на то оснований позволяет собственнику использовать сформулированный законодателем арсенал способов защиты. Собственнику в такой ситуации важно не только принять оперативные меры реагирования, но и выбрать правильный способ защиты исходя из конкретных обстоятельств. В противном случае будет упущено время и впустую потрачены трудовые ресурсы, что приведет к непредвиденным расходам. По этой причине важно учитывать сформировавшиеся подходы судов.

Собственник, предоставляя в аренду имущество, рассчитывает, что арендованное имущество будет использоваться на предусмотренных договором аренды условиях. Но арендатор, руководимый намерением извлечения выгоды, может нарушать эти условия, что проявляется в пользовании имуществом третьим лицом в отсутствие согласия собственника.

Проблема обнаруживается в наличии правового основания пользования субарендатором имуществом в отсутствие воли собственника, что обуславливает необходимость выбора собственником способа защиты, отвечающего конкретным обстоятельствам, а также поиск субарендатором вариантов защиты своих прав.



PAVEL G. FEDOROV

General Director of *UstPro*  
LLC

# RUSSIAN COURTS' APPROACHES TO LESSOR'S REMEDIES UNDER SUBLEASES

The lease necessitates the faithful fulfillment of obligations by the parties to the contract. The functioning of contractual relationships is significantly complicated by the involvement of a third party who uses the property with no rights to it. In the context of these relationships, attention is focused on the legal and economic consequences of such use.

**Keywords:** lease agreement, sublease agreement, vindication claim, negatory claim, unjust enrichment

---

## 1. Расторжение договора аренды

Сдача имущества в субаренду в отсутствие согласия собственника является нарушением договора аренды, соответственно, собственник вправе потребовать его расторжения (п. 3 ст. 615 Гражданского кодекса (ГК) РФ). Требовать расторжения договора субаренды собственник не вправе, поскольку не является его стороной. Однако расторжение договора аренды приведет к автоматическому расторжению договора субаренды на основании абз. 2 п. 2 ст. 615 и ст. 618 ГК РФ.

Согласно ст. 619 ГК РФ право требовать расторжения договора аренды возникает у арендодателя только в том случае, если арендатор не устранит соответствующие нарушения в разумный срок<sup>1</sup>.

Прибегая к указанному способу защиты, собственники, помимо расторжения договора аренды, требуют выселения арендатора и возврата имущества свободным от прав третьих лиц<sup>2</sup>. Под третьими лицами подразумеваются, в том числе, субарендаторы.

Статьей 615 ГК РФ определено, что при нарушении условий договора аренды арендодатель вправе требовать возмещения убытков. Возникает вопрос о допустимости квалификации платежей, полученных арендатором от субарендатора, в качестве убытков,

---

связанных с арендой»; постановления ФАС Центрального округа от 12.04.2004 № А64-3302/03-7; ФАС Уральского округа от 27.06.2014 по делу № А60-30275/2013.

<sup>2</sup> См.: постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 03.08.2006 по делу № А53-11994/2005-С4-11; ФАС Северо-Западного округа от 30.03.2012 по делу № А56-55258/2010; ФАС Уральского округа от 04.04.2012 по делу № А76-13747/2011; ФАС Поволжского округа от 30.01.2014 по делу № А49-3729/2013.

---

<sup>1</sup> См.: п. 29 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров,

а именно упущенной выгоды собственника. Ведь получение арендатором дохода от имущества вопреки условиям договора одновременно свидетельствует о неполучении его собственником.

Согласно п. 4 ст. 393 ГК РФ для взыскания упущенной выгоды необходимо учитывать предпринятые собственником для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления. Очевидно, что сдача имущества в аренду не может рассматриваться в качестве осуществленных мер и приготовлений.

О реальном ущербе речь не может идти. Следовательно, полученные арендатором от субарендатора денежные средства не могут рассматриваться в качестве убытков арендодателя.

Собственник имеет возможность защитить свои права путем взыскания полученных арендатором денежных средств, опираясь на ст. 303 ГК РФ. Необходимо иметь в виду, что данная статья регулирует расчеты при возврате имущества из незаконного владения. Безусловно, можно утверждать, что субарендатор являлся незаконным владельцем (владел против воли собственника), тем более что расторжение договора аренды в любом случае приводит к возврату имущества от субарендатора (из незаконного владения) сначала арендатору, а потом собственнику. В связи с этим допустимо применить указанную статью.

В судебной практике можно встретить разные подходы относительно права собственника на взыскание с арендатора полученных им от субарендатора денежных средств.

Например, ФАС Поволжского округа в постановлении от 19.03.2014 по делу № А06-9424/2011 установил, что удовлетворение требования арендодателя о взыскании в его пользу денежных средств, переданных субарендаторами арендатору в качестве арендной платы, приведет к его неосновательному обогащению. Данная позиция приводит к выводу, что арендатор может в нарушение договора обогатиться за счет собственника. Дополнительно стоит отметить, что суд указал на возможность взыскания убытков с арендатора, но не пояснил, в чем они могут заключаться.

Интересную позицию можно обнаружить в решении АС Уральской области от 25.01.2010 по делу № А72-

17963/2009 и в постановлении ФАС Поволжского округа от 28.01.2011 по делу № А72-4067/2010, согласно которой арендодатель не вправе дважды взимать арендную плату за пользование одним и тем же имуществом. В указанных актах речь шла об обязанности субарендатора на основании договора субаренды, подписанного между субарендатором, арендатором и арендодателем, вносить арендную плату частично арендатору, а частично — арендодателю.

Безусловно, вывод судов применим к конкретным обстоятельствам, но общий подход исключает возможность взыскания арендной платы с субарендатора при условии ее получения с арендатора, даже если такая обязанность установлена договором.

Эту логику можно продолжить моделированием ситуации прекращения договора субаренды и наличия задолженности у субарендатора. Ориентируясь на позицию судов, можно прийти к выводу, что надлежащим истцом может быть признан только арендатор.

Но все-таки в данном случае требования могут быть предъявлены как арендатором на основании договора субаренды, так и собственником на основании ст. 303, 1102 ГК РФ. Складывается ситуация с двумя истцами, выходом из которой может стать оказание предпочтения более сильной стороне, т.е. собственнику. На фоне нарушения арендатором закона право собственника на доходы перекрывает право на иск со стороны арендатора.

Спорная ситуация возникнет, если собственник не заявит иск, а арендатор предъявит свое требование. В этом случае субарендатор не сможет ничего противопоставить арендатору, поскольку право пользования имуществом было осуществлено на основании действующего договора субаренды (хотя и заключенного в отсутствие согласия собственника). Впоследствии собственнику придется обращаться уже к арендатору с целью взыскания полученного дохода. В таком случае компромиссным с изложенными позициями судов подходом может стать довод о сдаче арендатором имущества в аренду в отсутствие согласия собственника.

Применение ст. 303 ГК РФ можно обнаружить в постановлении АС Московского округа от 28.09.2017 по делу № А40-237953/2016. Стоит отметить, что в основании



применения указанной статьи лежали выводы суда о наличии неосновательного обогащения. На фоне данного судебного акта изложенное в упомянутом постановлении мнение ФАС Поволжского округа о том, что ст. 303 ГК РФ не подлежала применению по причине того, что арендодатель не заявлял виндикационное требование, является довольно показательным.

Сделаем общий вывод: собственник на основании ст. 303 ГК РФ вправе взыскать с арендатора полученные им от субарендатора денежные средства. При этом взыскиваемые средства имеют природу дохода, но не убытков собственника. Собственник вправе требовать взыскания убытков в случае причинения вреда имуществу за время его нахождения в субаренде.

Что касается субарендатора, то ему абсолютно нечего противопоставить требованию собственника о возврате объекта аренды свободным от прав третьих лиц, поскольку расторжение договора аренды приводит к расторжению договора субаренды. При этом закрепленное в ст. 618 ГК РФ правило о заключении субарендатором договора аренды с собственником не подлежит применению, поскольку договор субаренды был заключен в нарушение договора аренды. Но субарендатор не лишен права требовать с арендатора убытков, которые возникнут в результате прекращения договора субаренды (произведенные улучшения, затраты на перевод бизнеса в арендуемое помещение и т.п.).

Необходимо отметить тот факт, что взыскание субарендатором убытков с арендатора маловероятно, поскольку для сдачи имущества в субаренду необходимо согласие собственника. Следовательно, субарендатор всегда имеет возможность удостовериться в наличии или отсутствии такого согласия. Иной вывод следует в случае противозаконных манипуляций арендатором согласием собственника.

Требовать с арендатора возврата внесенной арендной платы субарендатор не вправе, поскольку он пользовался объектом аренды, т.е. извлекал полезные свойства объекта аренды. Иной подход приведет к неосновательному обогащению на стороне субарендатора.

Предъявленное собственником требование к субарендатору, который полностью оплатил арендатору пользование имуществом, останется без удовлетворения

суда. В этом случае собственнику придется обращаться к арендатору.

## 2. Виндикация

В данном вопросе обнаруживается проблема, которая заключается в наличии действительного договора субаренды, который является основанием пользования имуществом.

Согласно п. 34 Постановления от 29.04.2010 Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее — Постановление № 10/22) спор о возврате имущества собственнику при отсутствии между сторонами договорных отношений или отношений, связанных с последствиями недействительности сделки, подлежит разрешению по правилам ст. 301, 302 ГК РФ.

Пунктом 39 Постановления № 10/22 определено, что при рассмотрении виндикационного иска подлежит установлению наличие воли собственника или лица, которому имущество было передано собственником, на передачу владения иному лицу. Речь идет об установлении воли собственника и арендатора на выбытие имущества из их владения.

В соответствии со ст. 301 ГК РФ ответчиком по виндикационному иску является незаконный владелец, который отличается от законного тем, что законное владение осуществляется по воле собственника, а незаконное — против его воли. По мнению К.И. Скловского, законное владение не является правом, следовательно, арендатор не приобретает дополнительных прав, за исключением прав арендатора<sup>3</sup>. А значит, у него отсутствует и возможность наделить какими-либо правами субарендатора (в отсутствие согласия собственника на субаренду).

Если собственник не уполномочил арендатора на передачу имущества во владение третьему лицу, то арендатор, передавая это имущество третьему лицу, противопоставляет себя собственнику и осуществляет

<sup>3</sup> Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2010.

полномочия по владению не в соответствии с волей собственника, что свидетельствует о незаконности владения имуществом субарендатором и в то же время о законности его истребования собственником.

В случае предъявления собственником виндикационного иска субарендатор, желая сохранить пользование имуществом, может попробовать выстроить свою позицию с учетом того, что если воля на выбытие была у собственника (передача в аренду), а также у арендатора (передача в субаренду), то при доказанности добросовестности субарендатора истребование имущества невозможно. Такая ситуация возможна при действительности договора аренды и договора субаренды.

В связи с этим возможны следующие размышления.

Конструкция ст. 302 ГК РФ свидетельствует о ее применении к отношениям по возмездному отчуждению имущества. В этом отношении интересна позиция, закрепленная в п. 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения»: «Однако в соответствии с пунктом 1 статьи 302 ГК РФ имущество не может быть истребовано собственником у добросовестного приобретателя только в случае, если последний приобрел его возмездно. Закрепление же имущества собственником за унитарным предприятием происходит на безвозмездной основе». В данном случае Суд обратил внимание на безвозмездность, но не на само отчуждение имущества (имело место закрепление имущества). Возникает обоснованный вопрос о допустимости применения ст. 302 ГК РФ к арендным отношениям.

Статьей 305 ГК РФ определено, что права, предусмотренные ст. 301–304 Кодекса, принадлежат также лицам, которые не являются собственниками. К таким лицам вполне можно отнести арендаторов. Следовательно, можно допустить применение ст. 302 ГК РФ к арендным отношениям. Получается, что рассуждения о фигуре добросовестного приобретателя (в нашем случае — субарендатора) в арендных отношениях хотя бы на теоретическом уровне допустимы. Безусловно, должно приниматься во внимание существо отношений. И все-таки применение ст. 302 ГК РФ в ситуации истребования собственником имущества от субарендатора как минимум спорно.

Статья 302 ГК РФ говорит о возмездности, которая присутствует во внесении арендной платы за имущество. При этом субарендатор не приобретает имущество, а получает его во временное владение и пользование, а потому отчуждение также отсутствует. Определяющим отличием является временной критерий.

Конечно, ситуация с добросовестным субарендатором вряд ли возможна на практике, поскольку арендатор вправе передать имущество в субаренду только с согласия собственника. Следовательно, субарендатор обязан проявлять должную осмотрительность (ситуации подделки договора с включением в него согласия собственника не рассматриваются). Субарендатор имеет возможность установить наличие или отсутствие согласия собственника.

Тем не менее, стоит констатировать, что существование фигуры добросовестного субарендатора (приобретателя) в контексте виндикационного иска лишено смысла, поскольку добросовестность можно легко обойти путем расторжения договора аренды с автоматическим последующим расторжением договора субаренды и истребованием имущества.

Таким образом, препятствия для удовлетворения виндикационного иска в виде добросовестного субарендатора не существует.

К возврату собственником имущества, которое было передано в субаренду без его согласия, можно применить 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 данном случае речь идет о праве собственника истребовать имущество при его сдаче в аренду неуправомоченным лицом. Но ничего не мешает применить данную позицию с учетом ст. 608, 615 ГК РФ к отношениям по субаренде, поскольку арендатор в отсутствие согласия собственника является неуправомоченным лицом.

К использованию виндикационного иска собственник вынужден прибегнуть по причине того, что он не имеет возможности защитить свои права за счет арендатора, поскольку имущество находится во владении су-



барендатора. Существенной преградой в этом случае становится договор субаренды.

Данный договор является действительной сделкой в отношениях между арендатором и субарендатором, следовательно, владение имуществом субарендатором имеет договорное основание (хотя и против воли собственника). По этой причине суд откажет в удовлетворении виндикационного иска.

Устранение препятствия в виде договора субаренды осуществляется путем расторжения договора аренды, которое приводит к автоматическому прекращению договора субаренды. Разумным в такой ситуации является соединение в одном исковом заявлении нескольких требований, связанных между собой по основаниям возникновения, и предъявление их на основании процессуального соучастия к арендатору (о расторжении договора аренды), а также к субарендатору (об истребовании имущества из незаконного владения).

В рамках одного из дел суд на основании искового заявления собственника (арендодателя) признал договор аренды недействительным (ответчиком по иску являлся арендатор), а также истребовал от арендатора и субарендатора имущество (ответчиками являлись арендатор и субарендатор). При этом суд пришел к выводу, что поскольку договор аренды является недействительным, то недействительным является и договор субаренды<sup>4</sup>.

Сомнений в удовлетворении виндикационного иска не возникает при недействительности договора аренды, что свидетельствует об отсутствии законного основания для владения субарендатором имуществом. В рекомендациях Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Уральского округа по вопросам применения законодательства о защите права собственности и других вещных прав, а также земельного законодательства (по итогам заседания, состоявшегося 14 июня 2012 г. в Челябинске) отражено: если первоначальной сделкой по передаче имущества являлся договор аренды (которая является ничтожной), на основании которого имущество в дальнейшем передано в фактическое владение субарендатора, то собственник имущества вправе предъявить

к фактическому владельцу недвижимости иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения для восстановления своих прав. Данный подход находит свое проявление в судебной практике<sup>5</sup>.

Субарендатор имеет возможность сохранить пользование имуществом при действительности договора субаренды. Как только указанный договор прекратит свое действие, собственник легко сможет истребовать имущество. По этой причине субарендатору необходимо иметь в виду, что как только он будет поставлен в известность о незаконности его владения, то он понесет дополнительные расходы.

Вопрос об использовании виндикационного иска сводится к выбору способа защиты, вытекающего из одновременного формирования на основании договора аренды абсолютного вещного и относительного обязательственного правоотношения<sup>6</sup>.

Поскольку собственник заключил договор аренды, то он наделяется способами защиты, вытекающими из обязательственной природы отношений (требование о расторжении договора аренды и возврате имущества). В этом случае ответчиком будет арендатор.

Вместе с тем право собственности является вещным, и ему присущи вещно-правовые способы защиты. Соответственно, собственник имеет возможность обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, и тогда ответчиком будет субарендатор.

Указанная особенность выбора способов защиты представляется допустимой, поскольку позволяет собственнику в максимально возможной степени защитить свои права и восстановить физическое господство над имуществом.

Передача арендатором имущества во владение и пользование субарендатору при отсутствии согла-

<sup>4</sup> См.: постановление ФАС Московского округа от 11.04.2013 по делу № А40-42362/12-155-396.

<sup>5</sup> См., напр.: постановления ФАС Северо-Западного округа от 21.09.2012 по делу № А56-5447/2011; Первого ААС от 20.12.2013 по делу № А79-4205/2013.

<sup>6</sup> См.: *Белых В.С., Берсункаев Г.Э.* Правовые формы принадлежности имущества субъектам предпринимательской деятельности // *Вещные права: система, содержание, приобретение: сб. науч. тр. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга / под ред. Д.О. Тузова.* М., 2008. С. 39–51.

сия собственника свидетельствует об установлении арендных отношений, в которых арендодателем является неуправомоченное лицо. Согласно п. 12 Постановления № 73 в этом случае подлежит предъявлению требование о взыскании полученных арендатором доходов (ст. 303 ГК РФ), которое может быть предъявлено к арендатору, а также к третьему лицу, если оно знало об отсутствии у арендатора соответствующего права (очевидно, что субарендатор осведомлен об отсутствии согласия собственника на субаренду). Исходя из того, что и арендатор, и субарендатор являются недобросовестными, они отвечают перед собственником солидарно.

Важно понимать, что взыскание доходов на основании ст. 303 ГК РФ возможно как при истребовании имущества из незаконного владения в судебном порядке, так и при его добровольном возврате собственнику. Здесь имеет значение сам факт пользования имуществом и, следовательно, извлечение выгоды из такого пользования.

Субарендатор в данном случае может устраниваться от финансовых потерь, представив суду доказательства, подтверждающие факт внесения арендной платы арендатору. Взыскание сверх оплаченной арендной платы недопустимо.

Стоит отметить, что согласно п. 12 Постановления № 73 требование, основанное на ст. 303 ГК РФ, имеет приоритет перед нормами о неосновательном обогащении. На практике же суды применяют ст. 303 ГК РФ и нормы о неосновательном обогащении в совокупности<sup>7</sup>.

При взыскании денежных средств собственник обязан доказать размер полученной ответчиком выгоды, которая будет составлять среднерыночную стоимость арендной платы. Обоснование такой позиции можно обнаружить в возмездности любого договора, связанного с использованием чужого имущества (ст. 423 ГК РФ), а также в определении цены договора по сравнимым обстоятельствам (ст. 424 ГК РФ). По данному вопросу имеется обширная судебная практика разных округов<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> См.: постановление ФАС Московского округа от 26.12.2013 по делу № А40-171439/12.

<sup>8</sup> См., напр.: постановления ФАС Волго-Вятского округа от

В целом необходимо отметить, что собственник, установив нахождение имущества у субарендатора, может расторгнуть договор аренды, а при невозврате имущества обратиться в правоохранительные органы, что будет сильным стимулом для возврата имущества. В этом случае субарендатору целесообразно в оперативном порядке осуществить возврат имущества.

### 3. Признание договора субаренды недействительным

В силу того, что право собственности является вещным, собственник имеет возможность, помимо предъявления виндикационного иска, обратиться в суд также с иском о признании соответствующей сделки недействительной<sup>9</sup>. В контексте арендных отношений речь может идти о признании договора субаренды недействительным по причине отсутствия согласия на его заключение.

Собственник, осуществляя выбор надлежащего способа защиты своих прав, должен иметь в виду, что последствия признания сделки (договор субаренды) недействительной имеют отношение только к сторонам этой сделки (арендатор и субарендатор). Для возврата имущества ему необходимо заявлять дополнительное виндикационное требование к субарендатору, в противном случае имущество перейдет к арендатору по реституции.

До вступления в силу Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» в судебной практике было широко распространено суждение о ничтожности сделки по сдаче имущества в субаренду, совершенной в отсутствие согласия арендодателя<sup>10</sup>. Обосновывалось это импе-

26.02.2009 по делу № А28-6140/2008-159/9; ФАС Западно-Сибирского округа от 22.12.2009 по делу № А45-7475/2009; ФАС Поволжского округа от 16.01.2009 по делу № А72-539/2008; ФАС Уральского округа от 11.11.2009 по делу № А47-831/2009-12ГК.

<sup>9</sup> См.: Постановление КС РФ от 21.04.2003 № 6-П.

<sup>10</sup> См.: постановления Четырнадцатого ААС от 01.06.2009 по делу № А13-301/2009; ФАС Северо-Западного округа от 14.02.2013 по делу № А56-27295/2011; ФАС Московского округа от 08.07.2014 по делу № А40-61244/12-64-567.





ративным характером ст. 168 ГК РФ, которая устанавливала ничтожность нарушающей требования закона сделки (ст. 615 ГК РФ).

После вступления в 2013 г. в законную силу изменений в ГК РФ указанные в ст. 168 Кодекса сделки стали по общему правилу квалифицироваться в качестве оспоримых. При этом предъявить требование о признании сделки оспоримой может либо сторона сделки, либо лицо, указанное в законе. Собственник (арендодатель) не является стороной договора субаренды, поэтому право на предъявление такого требования может вытекать из необходимости получения согласия третьего лица на совершение сделки (ст. 615 ГК РФ).

Суды при рассмотрении дел о признании договора субаренды недействительным ссылаются на ст. 168, 173.1, 615 ГК РФ и на п. 90 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее — Постановление № 25)<sup>11</sup>.

Нужно отметить, что при отсутствии согласия собственника на сдачу имущества в субаренду данный договор считается действительным до тех пор, пока не оспорен в суде. В данном случае интересными представляются рассуждения, изложенные в Постановлении Президиума ВАС РФ от 08.10.2013 № 8557/13 по делу № А07-5384/2012.

Суд со ссылкой на п. 10 Постановления № 73 пришел к выводу, что, несмотря на отсутствие правового основания сдачи имущества в аренду (договор, по которому арендодатель получил владение имуществом, являлся недействительным), договор аренды, заключенный между арендодателем и арендатором, для них является действительным. При этом суд указал, что в такой ситуации у арендодателя отсутствовало правомочие сдачи имущества в аренду, а у арендатора — правомочие аренды.

Обоснование позиции суда также можно найти в обязанности арендодателя в случае неисполнения обязательства передать вещь в аренду возместить арендатору убытки, причиненные нарушением договора (абз.

3 п. 10 Постановления № 73). По этой причине суд признал владение арендатора неправомерным и подтвердил допустимость виндикации вещи собственником у третьего лица.

Указанные подходы судов отражают неоднозначность вопроса о действительности сделки по передаче имущества в субаренду, совершенной в отсутствие правомочия сдачи имущества (в том числе в отсутствие согласия собственника). Сопоставляя позиции судебной практики, приходим к выводу, что недействительной является передача правомочия аренды (т.е. распорядительная сделка), а сам договор субаренды может сохранять свою силу для арендатора и субарендатора в отношениях между ними. Такой взгляд согласуется с консенсуальным характером договора аренды.

Заявляя требование о признании договора субаренды недействительным, собственник может попасть в затруднительное положение при попытке взыскания с субарендатора денежных средств за пользование имуществом. При рассмотрении одного из дел суд пришел к выводу, что поскольку третье лицо не является контрагентом собственника, то последствия нарушения договора аренды на третье лицо не распространяются. С учетом того, что последствием ненадлежащего использования арендатором имущества является взыскание убытков (п. 3 ст. 615 ГК РФ), третье лицо (не являющееся стороной этой сделки) не может нести ответственность. Недействительность сделки между арендатором и третьим лицом приводит к реституции<sup>12</sup>.

По другому делу, рассмотренному до внесения в 2013 г. изменений в ГК РФ, суд пришел к выводу, что если арендодатель не является стороной договора субаренды, то, несмотря на ничтожность данного договора (ст. 608, 615 ГК РФ), он не вправе требовать применения последствий недействительности сделки в свою пользу<sup>13</sup>. Суд, руководствуясь п. 10, 12 Постановления № 73, указал: «Следовательно, независимо от того являются ли договоры субаренды дефектными или нет,

<sup>11</sup> См.: постановление АС Дальневосточного округа от 07.12.2015 по делу № А51-31904/2014.

<sup>12</sup> См.: постановление ФАС Северо-Западного округа от 14.02.2013 по делу № А56-27295/2011.

<sup>13</sup> См.: постановление ФАС Поволжского округа от 01.10.2012 по делу № А12-22941/2011.



судебные инстанции пришли к выводу, что на субарендаторах в силу закона лежала обязанность по оплате арендных платежей».

Таким образом, заявляя иск о признании договора недействительным, собственник лишен возможности получить с субарендатора денежные средства за пользование имуществом. В то же время он может требовать возмещения полученных арендатором доходов на основании ст. 303 ГК РФ.

При иницировании собственником судебного разбирательства о признании договора субаренды недействительным субарендатор может финансово пострадать в случае неполной оплаты пользования имуществом. В такой ситуации собственник должен заявить требование на основании ст. 303 ГК РФ.

Также стоит иметь в виду, что субарендатору вряд ли удастся сохранить договор субаренды, поскольку о наличии согласия собственника на сдачу имущества в субаренду он должен был позаботиться заранее. Заключив договор в отсутствие такого согласия, он проявил недобросовестность, что, безусловно, будет принято судом во внимание.

Нужно констатировать тот факт, что субарендатор лишен возможности сохранить договор субаренды. Собственник будет использовать данный способ защиты при желании сохранить договор аренды. Если такое желание будет отсутствовать, то для собственника целесообразно предъявление иска о расторжении договора аренды.

#### 4. Негаторный иск

Если субарендатор с согласия арендатора только пользуется имуществом (без владения), то собственник на основании п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» вправе предъявить к нему негаторный иск. Субарендатор в таких случаях рассматривается в качестве нарушителя права собственности, а добросовестность арендатора не учитывается. При этом суд вправе не только запретить субарендатору поль-

зоваться имуществом, но и обязать его устранить последствия нарушения права собственника (п. 47 Постановления № 10/22).

Субарендатор в такой ситуации лишен возможности сохранить пользование имуществом. Поэтому при получении сведений о том, что собственник предъявляет требования, ему целесообразно незамедлительно прекратить такое пользование. В противном случае он может понести финансовые потери.

Собственник имеет возможность параллельно с заявлением негаторного иска к субарендатору требовать возмещения полученных арендатором доходов (ст. 303 ГК РФ).

#### 5. Самозащита

Законом предусмотрено, что лицо, право которого нарушено, вправе прибегнуть наряду с описанными выше способами защиты также к самозащите права. Согласно п. 10 Постановления № 25 самозащита может выражаться, в том числе, в воздействии лица на свое собственное имущество. Следовательно, при установлении обстоятельств владения и пользования имуществом субарендатором собственник вправе фактическими действиями воспрепятствовать субарендатору использовать имущество. В этой ситуации собственнику необходимо быть крайне осторожным, чтобы его действия не стали поводом для привлечения его самого или его представителей к ответственности.

Кроме того, собственник также имеет возможность требовать на основании ст. 303 ГК РФ возмещения полученных арендатором доходов.

Безусловно, субарендатор может попробовать предъявить действующий договор субаренды. В случае привлечения правоохранительных органов они, вероятнее всего, устроятся, сославшись на спор хозяйствующих субъектов. Следовательно, субарендатор будет лишен возможности прекратить действия собственника по самозащите.

В такой ситуации субарендатор вынужден будет обратиться к арендатору, который не сможет обеспечить доступ к арендуемому имуществу. Субарендатору



останется только лишь прекратить внесение арендной платы.

## 6. Вывод

Несанкционированное извлечение полезных свойств имущества может быть пресечено с помощью установленного законодателем набора полномочий. Такие полномочия принадлежат субъектам, обладающим правами на имущество. Собственник должен иметь в виду предоставленный законом арсенал способов защиты, а также оперативно и правильно его использовать.

При этом суды достаточно взвешенно подходят к установлению баланса интересов в ситуации пользования имуществом без согласия собственника, принимая во внимание вину арендатора, но также учитывая отсутствие прямых отношений между собственником и субарендатором.

Судебная практика всесторонне оценивает факт пользования имуществом субарендатором, что свидетельствует об отсутствии у собственника возможности взыскать арендную плату с субарендатора, но позволяет собственнику удовлетворить свои требования, основываясь на ст. 303 ГК РФ.

В то же время субарендатор в случае признания договора субаренды недействительным лишен возможности потребовать обратно внесенные денежные средства, поскольку он пользовался имуществом.

Арендатор же в такой ситуации защищен менее всех, поскольку по его вине имущество оказалось у неуполномоченного лица. В связи с этим все негативные последствия такого проступка будут на стороне арендатора.

Субарендатор для того, чтобы снизить для себя негативные последствия, обязан позаботиться о нали-

чи договора субаренды. Данный договор приведет к возникновению правовой связи между арендатором и субарендатором в отношении имущества, что немного осложнит для собственника получение своего имущества обратно. В любом случае при получении субарендатором сведений об иницировании собственником процедуры истребования имущества субарендатору целесообразно незамедлительно его вернуть.

В целом стоит отметить, что судебная практика ориентирована на установление баланса интересов собственника и субарендатора.

## References

Belykh, V.S. and Bersunkaev, G.E. "Legal Forms of Property Ownership to Business Entities" [*Pravovye formy pri-nadlezhnosti imushhestva sub#ektam predprinimatel'skoj dejatel'nosti*], in: Tuzov, D.O. (ed.) Property Rights: System, Content Acquisition: Collection of Essays [*Veshhnye prava: sistema, sodержanie, priobretenie: sb. st.*]. Moscow, 2008. P. 39–51.

Braginskiy, M.I. and Vitryanskiy, V.V. Contract Law. Book 2. Agreements on the Transfer of Property [*Dogovornoe pravo. Kn. 2. Dogovory o peredache imushhestva*]. Moscow, 2002. 800 p.

Korniyuchuk, G.A. Lease Agreements, Hiring and Leasing [*Dogovory arendy, najma i lizinga*]. Moscow, 2009. 160 p.

Sklovskiy, K.I. Property in Civil Law [*Sobstvennost' v grazhdanskom prave*]. Moscow, 2010. 893 p.

## Information about the author

**Pavel G. Fedorov**

General Director of *UstPro* LLC (e-mail: fedorovpg@mail.ru).