

## Двойная реституция применяется, если сделка исполнена до признания ее недействительной

По договору подряда у компании А (заказчик) есть задолженность за выполненные работы перед компанией Б (подрядчик). Заказчик уступил этот долг компании В. Помимо этого между всеми компаниями заключено трехстороннее допсоглашение к договору подряда, которым производится перемена лиц в обязательстве: подрядчиком вместо компании Б становится компания В. Суд признал договор уступки права требования, по которому передавалась задолженность А перед Б, недействительным. Но истец не заявлял требования о применении последствий признания сделки недействительной и суд ничего не сказал о последствиях в решении. Кто теперь вправе требовать долг с компании А: компания Б или В?

Спрашивает **Александр Ковалев**,  
старший юристконсульт, г. Хабаровск

Компания В вправе требовать от компании А уплаты долга по договору подряда.

Рассмотрим эту ситуацию. Между компаниями А и Б заключен договор подряда, по которому компания А выступает заказчиком, а компания Б – подрядчиком. Подрядчик обязательства по договору выполнил, но заказчик работу не оплатил. Тем самым компания А имеет задолженность перед компанией Б. Компания А в целях перевода долга заключает с компанией В соглашение, согласно которому должником перед компанией Б становится компания В. Кроме соглашения о переводе долга между компанией А и компанией В все три компании заключили допсоглашение к договору подряда, согласно которому производится замена лица в обязательстве и право требования, принадле-

жащее компании Б на основании договора подряда, переходит к компании В. После заключения всех соглашений компания В обязана погасить задолженность перед подрядчиком, которым теперь также является компания В. Значит, обязательство по оплате работ по договору подряда прекращается совпадением должника и кредитора в одном лице (ст. 413 ГК РФ). Однако соглашение, заключенное между компанией А и компанией В о переводе долга, признано судом недействительным.

Последствием недействительности сделки является двойная реституция, когда каждая из сторон возвращает другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре обязана возместить его стоимость в деньгах (п. 2 ст. 167 ГК РФ). Двойная реституция возможна, только если сделка полностью либо частично исполнена сторонами до признания ее недействительной. Поскольку до признания недействительной сделки по переводу долга обязательства по ней сторонами не исполнялись, заявлять о применении последствий недействительности сделки (реституции) не было необходимости.

Поскольку недействительная сделка не влечет за собой юридических последствий и недействительна с момента ее совершения, то компания А, как до заключения соглашения о переводе долга, является должником по договору подряда.

Трехстороннее допсоглашение, по которому компания В получила права требования задолженности от заказчика, не оспаривалось и продолжает действовать. Значит, компания В вправе требовать от компании А уплаты долга по договору подряда в том объеме и на тех условиях, которые существовали до момента заключения допсоглашения (если иное не установлено его условиями).

Мнением поделилась **Ольга Дьяконова**,  
руководитель юридического департамента  
консалтинговой группы «ТАКО»

## На заложенное имущество можно обратить взыскание, даже если оно сдано в аренду

У нашей компании (залогодержатель) есть в залоге имущество. Это имущество сдано залогодателем в аренду с нашего согласия. Можно ли обратить взыскание на заложенное имущество в такой ситуации? Не будет ли аренда являться препятствием для обращения взыскания на имущество?

Спрашивает **Ирина Васильева**, юрист, г. Москва

Заключение договора аренды заложенного имущества не препятствует обращению взыскания на него. Залогодатель вправе, если иное не предусмотрено договором и не вытекает из существа залога, отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им с согласия залогодержателя (п. 1, 2 ст. 346 ГК РФ). То есть передача заложенного имущества в аренду с согласия залогодержателя не противоречит закону.

В нашей ситуации согласие залогодержателя получено, поэтому нет оснований прекращения права аренды недвижимости при обращении взыскания (п. 2 ст. 40 Федерального закона от 16.07.98 № 102-ФЗ «Об

ипотеке (залоге недвижимости)», п. 22 постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.11 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге») или требования досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства (п. 2 ст. 351 ГК РФ).

Передача имущества в аренду не является основанием прекращения или изменения прав третьих лиц на него (ст. 613 ГК РФ). Значит, заключение договора аренды не влияет на права залогодержателя, а аренда не препятствует обращению взыскания на заложенное имущество. При этом переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды (ст. 617 ГК РФ). Поэтому имущество остается обремененным арендой даже при обращении взыскания на него. На практике попытки компаний оспорить судебные акты об обращении взыскания на заложенное имущество, находящееся у них в аренде, безуспешны. Суды считают, что принятие решения по такому спору не повлияет на права и обязанности арендатора (постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.05.10 по делу № А40-25709/09-30-294).

Мнением поделилась **Альбина Тимофеева**, юрист департамента юридического консультирования Консалтинговой группы «НЭО Центр»

ЮРИДИЧЕСКИЕ СЕМИНАРЫ И КУРСЫ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ	
<b>СЕМИНАРЫ</b> <b>ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СДЕЛОК С НИМ</b> Москва, 24 - 28 сентября <b>ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ПОДГОТОВКИ И ВЕДЕНИЯ СУДЕБНЫХ ДЕЛ</b> Москва, 01 - 05 октября <b>ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КОРПОРАТИВНЫХ ОТНОШЕНИЙ И СДЕЛОК</b> Москва, 08 - 12 октября	<b>КУРСЫ</b> <b>КОМПЛЕКСНОЕ ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ ЮРИСТОВ</b> Москва, 24 сентября 2012 г. - 22 февраля 2013 г. (5 месяцев) <b>ДОГОВОРНОЕ ПРАВО</b> Москва, 25 сентября - 30 ноября (2 месяца) <b>КОРПОРАТИВНОЕ ПРАВО</b> Москва, 26 сентября - 27 ноября (2 месяца) <b>АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ НАЛОГОВОГО ПРАВА</b> Москва, 27 сентября - 8 ноября (1,5 месяца)

На семинарах и курсах выступают ведущие российские судьи, адвокаты и правоведа

тел.: +7 (495) 771 59 27, +7 (495) 772 91 97  
 e-mail: info@m-logos.ru, http://www.m-logos.ru

РЕКЛАМА

МОЛОГОС юридический институт