

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 305-ЭС20-20813

г. Москва

Дело № А40-240087/2019

Резолютивная часть определения объявлена 31 августа 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 21 сентября 2026 г.

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

председательствующего Борисовой Е.Е.
судей Разумова И.В., Самуйлова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капитал-Инвест» Д.У. комбинированный ЗПИФ «Ритейл-Инвест» на решение Арбитражного суда города Москвы от 6 марта 2025 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24 июня 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22 декабря 2025 г. по делу № А40-240087/2019

по иску общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Капитал-Инвест» Д.У. комбинированный ЗПИФ «Ритейл-Инвест» (далее – компания, заявитель, истец) к акционерному обществу «Гамбринус» (далее – АО «Гамбринус», ответчик) о взыскании двойного размера арендной платы за период с 1 декабря 2018 г. по 31 января 2025 г. в размере 404 942 200 руб. за не возврат нежилых помещений с последующим начислением арендной платы из расчета 5 472 200 руб. за каждый месяц аренды, начиная с 1 февраля 2025 г. по день фактической передачи помещений истцу; об обязанности вернуть имущество и об обязанности на условиях компенсации остаточной стоимости вернуть технологическое оборудование

(с учетом уточнений исковых требований при новом рассмотрении дела, принятых судом на основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации),

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, общества с ограниченной ответственностью «Гамбринус» (далее – ООО «Гамбринус»).

При участии в судебном заседании представителей:

компании и Каплана Л.И. – Фетисовой Т.Ю.;

АО «Гамбринус» – Дудина С.Г., Щетниковой Ю.В., Хуснутдинова Р.М., Машинниковой Н.О.;

ООО «Гамбринус» – Колосова А.М.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

компания обратилась в арбитражный суд к АО «Гамбринус» с указанными требованиями, ссылаясь на то, что срок договора аренды принадлежащего истцу недвижимого имущества истек, между тем дополнительное соглашение, устанавливающее новый срок аренды не заключено, имущество ответчиком не возвращено, плата не вносится.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30 ноября 2020 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21 апреля 2021 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 19 августа 2021 г., иск удовлетворен частично: с ответчика взыскана задолженность в размере 11 131 152 руб., неустойка в размере 5 975 092, 02 руб., а также неустойка, начисленная на сумму долга, начиная с 18 ноября 2020 г. по ставке 0,1% за каждый день просрочки по дате фактического исполнения обязательства, в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 28 марта 2022 г. вышеуказанные судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении решением Арбитражного суда города Москвы от 6 марта 2025 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 24 июня 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 22 декабря 2025 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, компания просит отменить обжалуемые судебные акты, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального и

процессуального права, принять новый судебный акт, которым искивые требования удовлетворить.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 24 июля 2026 г. кассационная жалоба компании вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

АО «Гамбринус» представило в Верховный Суд Российской Федерации отзыв на кассационную жалобу, в котором, указывая на законность и обоснованность принятых по делу судебных актов, просило оставить их без изменения, а кассационную жалобу компании – без удовлетворения.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 29114 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, а принятые по делу судебные акты – отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, в 1972 году был запущен в эксплуатацию Ижевский пивоваренный завод, функционирующий по сегодняшний день. С 2006 года эксплуатацию, обслуживание и производственную деятельность завода осуществляет АО «Гамбринус», приобретшее комплекс пивоваренного оборудования.

Владельцам инвестиционных паев фонда на праве общей долевой собственности принадлежат одиннадцать объектов недвижимого имущества (здания завода), находящихся по адресу: Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Салютарская, дом 77. Компания осуществляет правомочия по владению, пользованию и распоряжению указанными объектами недвижимости.

Между компанией (арендодатель) и АО «Гамбринус» (арендатор) 31 января 2018 г. заключен договор аренды недвижимого имущества, согласно пункту 3.1 которого арендная плата составляет 2 736 100 руб., в том числе НДС 18%, в месяц, оплачивается арендатором ежемесячно в срок до 10 числа текущего месяца (включительно).

В рамках названного договора компания передала во владение и пользование АО «Гамбринус» комплекс объектов недвижимого имущества, необходимый последнему для осуществления хозяйственной деятельности в составе следующих объектов:

административный корпус, варочный цех, производственный корпус, пристрой, назначение: нежилое здание, площадь 7 405,4 кв.м., кадастровый номер: 18:26:030034:5159;

безалкогольный цех, пристрой, пристрой, пристрой, назначение: нежилое здание, площадь 2 149,2 кв.м., кадастровый номер: 18:26:030034:5158;

магазин, назначение: нежилое здание, площадь 150,1 кв.м., кадастровый номер: 18:26:030034:5157;

склад, назначение: нежилое здание, площадь 68 кв.м., кадастровый номер: 18:26:030034:5162;

пристрой, назначение: площадь 88,2 кв.м., кадастровый номер: 18:26:030034:5160; 6

гараж, назначение: площадь 323,8 кв.м., кадастровый номер: 18:26:030034:5161;

квасо-наливная станция, назначение: данные отсутствуют, площадь 38.4 кв.м., кадастровый номер: 18:26:030034:5147;

бардник, назначение: нежилое здание, общая площадь 62 кв.м., кадастровый номер: 18:26:030034:5152;

гараж, назначение: данные отсутствуют, площадь 449,6 кв.м., кадастровый номер: 18:26:030034:5150;

склад, назначение: нежилое здание, площадь 284,4 кв.м., кадастровый номер: 18:26:030034:5151;

пиворазливочная, назначение: нежилое здание, площадь 43.5 кв.м., кадастровый номер: 18:26:030034:5149.

Пунктом 1.3 договора аренды предусмотрено, что договор вступает в силу с момента его подписания, действует по 30 ноября 2018 г. (включительно), но распространяется на отношения сторон с даты передачи имущества по акту приема-передачи 1 января 2018 г. Окончание срока действия договора влечет его прекращение.

Согласно подпункту 11 пункта 2.2.1 договора аренды, после окончания срока аренды, а также при досрочном расторжении договора, арендатор обязуется возвратить арендодателю имущество со всеми произведенными изменениями и улучшениями, являющимися неотъемлемой частью имущества и неотделимыми без нанесения вреда его конструкции. Возвратить арендодателю имущество в исправном состоянии (устранив дефекты, возникшие в процессе эксплуатации имущества), пригодном для его дальнейшего использования, в день окончания срока аренды по акту приема-передачи.

В соответствии с пунктом 4.2 договора аренды в случае, если арендатор не возвратил помещения, либо возвратил несвоевременно, он обязан внести двойной размер арендной платы за все время просрочки передачи помещений.

Ссылаясь на истечение срока действия договора аренды, неисполнение АО «Гамбринус» обязательств по оплате за пользование объектами недвижимого имущества, а также уклонение от возврата арендованного имущества, компания обратилась в суд с настоящим иском.

При первоначальном рассмотрении дела, отказывая в удовлетворении заявленных требований в части возврата объектов недвижимого имущества и делая вывод о необходимости взыскания платы за пользование таким имуществом, суды, сославшись на выводы, сданные при рассмотрении иных дел № А71-565/2011 и № А71-572/2011, констатировали, что все названное имущество с размещенным в нем оборудованием фактически представляют собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений

и оборудования. Как указали суды, начиная с 2006 года АО «Гамбринус» осуществляет на данном предприятии производственную деятельность с размещением соответствующего технологического оборудования, и является собственником всего, что связано с данным производством (технологии, запасов, разрешительной документации), за исключением недвижимого имущества.

Учитывая изложенное, суды пришли к выводам о том, что переданные ответчику по договору аренды объекты недвижимого имущества в совокупности с установленным в них оборудованием являются неделимой вещью, а требование об их возврате направлено на разделение такого неделимого объекта. Недвижимое имущество может быть использовано лишь для размещения производственного оборудования, необходимого для обеспечения единого технологического процесса по производству пивоваренной продукции, с которым они образуют неделимую вещь.

Отменяя решение суда первой инстанции от 30.11.2020, постановление суда апелляционной инстанции от 21.04.2021 и постановление суда кассационной инстанции от 19.08.2021 Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации указала на то, что, несмотря на выводы, изложенные в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.12.2013 № 12505/13 по делу № А71-572/2011, о наличии у спорных объектов признаков единой вещи, впоследствии в 2014, 2016, 2018 годах между сторонами спора были заключены договоры аренды соответствующего недвижимого имущества.

Как отметила Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, в сложившейся ситуации и при наличии длительного конфликта между сторонами, их воля на заключение последующих договоров срочного пользования имуществом, подлежащего по их условиям возврату истцу, с учетом указания Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации об избрании ими дальнейших способов урегулирования спора, судами не была исследована. Суды не проверили вопрос о причинах заключения договоров аренды, фактического их исполнения и намерения возвратить имущество при заключении очередного договора аренды.

Кроме того, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации отметила, что основывая свои выводы по основному требованию об освобождении имущества от оборудования, принадлежащего ответчику на постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, суды с учетом истечения длительного периода с даты его принятия не проверили наличие в настоящий момент признаков единой вещи у спорных объектов, а также не установили, сохранилась ли невозможность извлечения оборудования из помещений.

По итогам повторного рассмотрения дела суды пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленного компанией иска в

целом: как в части возврата недвижимого имущества, так и в части соответствующего требования о взыскании денежных средств за пользование недвижимым имуществом.

При повторном рассмотрении дела, отказывая в удовлетворении заявленного требования о возврате объектов недвижимого имущества, суды со ссылкой на результаты проведенной по делу экспертизы исходили из наличия у всех зданий и сооружений на территории завода, признаков единого производственного предприятия, в котором размещен комплекс пивоваренного оборудования и осуществляется непрерывное производство. Все помещения и оборудование пивоваренного завода являются единым технологическим комплексом по производству пива и безалкогольной продукции, вычленение той или иной части приведет к ликвидации неделимой вещи. Освобождение одного из корпусов завода или отдельно взятых помещений приведет к ликвидации всего производства.

Кроме того, суды пришли к выводу о том, что договоры аренды заключены исключительно в целях обеспечения участия доверительного управляющего ЗПИФН «Ритейл-Инвест» в распределении дохода от использования неделимой вещи и фискальных целях, при этом они не исполнялись – акты приема-передачи не подтверждают фактическую передачу имущества, поскольку истец никогда имуществом фактически не владел, спорный объект является неделимой вещью. С учетом указанных выводов суды сочли, что и требование о взыскании платежей за пользование недвижимым имуществом, основанное на данных договорах, удовлетворению не подлежит.

Между тем судами при рассмотрении настоящего дела не учтено следующее.

Из установленных по делу обстоятельств следует, что судами в течение длительного времени рассматривались многочисленные споры между компанией и АО «Гамбринус» относительно условий размещения пивоваренного оборудования в объектах недвижимого имущества, а также порядка оплаты за использование этого имущества.

По итогам рассмотрения дела № А71-572/2011 об истребовании объектов недвижимого имущества в соответствии с положениями статей 301 Гражданского кодекса Российской Федерации Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в своем постановлении от 24.12.2013 № 12505/13 указал, что, несмотря на существование двух собственников – собственника недвижимого имущества и собственника оборудования, отношения могут быть квалифицированы как отношения между сособственниками неделимой вещи, между которыми сложился определенный порядок пользования этой вещью.

Согласно статье 133 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является

неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части. Замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах (статья 133.1 Гражданского кодекса).

При этом Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в своем постановлении отдельно указал, что стороны вправе использовать предусмотренные законом способы защиты своих прав на спорный неделимый объект, в том числе и в отношениях между собой, в частности, они не лишены права требовать признания общей долевой собственности на данный неделимый объект, определения размера принадлежащих им долей в праве собственности на него, а также определения порядка владения, пользования и распоряжения этим объектом.

Вместе с тем, после вступления в силу названного постановления, стороны фактически продолжили арендные отношения по поводу использования недвижимости на условиях, характерных для существа и правовой природы соответствующих обязательств.

Ими последовательно в 2014, 2016, 2018 годах были заключены договоры аренды недвижимого имущества, в которых АО «Гамбринус» признавало за переданными зданиями и сооружениями свойства отдельных объектов гражданских прав, отличных от находящегося в помещениях оборудования, подтверждая факт пользования этим недвижимым имуществом на возмездной, срочной и возвратной основе.

Из положений статьи 622 Гражданского кодекса следует, что при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (пункт 1).

В частности, подпунктом 2 пункта 2.2.2 договора от 31 января 2018 г. предусмотрено, что арендатор (АО «Гамбринус») вправе устанавливать в арендуемом имуществе собственное оборудование

В соответствии с подпунктом 11 пункта 2.2.1 договора стороны согласовали, что после окончания срока аренды, а также при досрочном расторжении договора, арендатор обязуется возвратить арендодателю имущество вместе с произведенными улучшениями, являющимися неотъемлемой его частью и не отделимыми без нанесения вреда его конструкции. Все отделимые улучшения, произведенные арендатором, могут

быть демонтированы арендатором при условии восстановления арендованного имущества.

При этом в пункте 8.2 договора стороны прямо оговорили, что арендатор осведомлен о специфике передаваемого помещения – об особенностях устройства и строения, эксплуатации помещения. Подписанием договора арендатор подтверждает, что он обладает достаточными знаниями для самостоятельной оценки качества помещения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена названным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Согласно пункту 4 статьи 421 Гражданского кодекса условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 Гражданского кодекса). В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

Из обстоятельств настоящего спора следует, что используя объекты недвижимого имущества для осуществления хозяйственной деятельности и размещения производственного оборудования АО «Гамбринус» длительное время не исполняло принятые на себя обязательства по оплате.

После предъявления к нему требований о внесении платежей АО «Гамбринус» в пользу компании указывало на отсутствие у него такой обязанности, ссылаясь на наличие у него статуса участника общей долевой собственности в отношении объектов недвижимого имущества и правовую позицию, сформулированную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 декабря 2013 г. № 12505/13.

Между тем в силу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются. Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Гражданское законодательство исходит из запрета противоречивого поведения участников оборота и извлечения преимущества из такого поведения (пункт 4 статьи 1, пункт 5 статьи 166 Гражданского кодекса).

Вместе с тем, даже нахождение имущества в общей собственности не исключает обязанности участника общей долевой собственности, единолично пользующегося и владеющего общим имуществом, выплачивать компенсацию

иным его участникам, лишенным такой возможности (пункт 2 статьи 247 Гражданского кодекса). Уклонение АО «Гамбринус» от обязанности оплатить за пользование имуществом со ссылкой на наличие общей долевой собственности в отношении объектов недвижимого имущества нельзя признать добросовестным поведением вне зависимости от оснований владения таким имуществом.

При изложенных обстоятельствах за АО «Гамбринус» не может быть признано неограниченное во времени право пользования чужими объектами в отсутствие необходимых для этого правовых оснований, при котором оно освобождается от необходимости осуществлять какое-либо имущественное предоставление в пользу правообладателя объектов недвижимого имущества. В свою очередь, отказ судов в удовлетворении иска означает не только лишение собственника имущества возможности вернуть владение и пользование объектами недвижимости, но и получить согласованную оплату в связи с возникновением препятствий в осуществлении своих прав на условиях, определенных в соответствующих договорах.

Условия договора подлежат толкованию таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из ее незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ). Толкование договора не должно приводить к такому пониманию условия договора, которое стороны с очевидностью не могли иметь в виду.

Таким образом, требование по настоящему делу в части взыскания задолженности по договору аренды в размере двойной арендной платы правомерно основано на пункте 4.2 договора аренды.

Невозврат в согласованные сроки арендатором объекта аренды собственнику влечет безусловную обязанность заплатить за период фактического пользования имуществом. Переход сторон в безвозмездные правоотношения в отсутствие дополнительного соглашения к ранее заключенному договору либо иного договора не допустим.

Из материалов дела и пояснений представителей сторон также следует, что АО «Гамбринус» единолично в течение длительного времени по своему усмотрению осуществляло пользование и владение объектами недвижимого имущества. При этом состав и характеристики производственного оборудования, размещенного в объектах недвижимого имущества, постоянно менялись (в 2015-2018 годах производилась замена оборудования, модернизация его отдельных частей и т.д.). Выполнению данных мероприятий со стороны этого лица не препятствовали ни факт нахождения этого имущества в объектах недвижимости, ни технологическая связь элементов оборудования, которая обеспечивает единый производственный процесс.

Оснований считать, что указанное лицо в данном случае действовало как участник общей долевой собственности, учитывая интересы иных лиц, не имеется.

Таким образом, применительно к обстоятельствам настоящего спора заключение соответствующих договоров аренды предполагает, что ответчик – АО «Гамбринус» (по меньшей мере на дату подписания договоров) исходил из технических характеристик принадлежащего ему производственного оборудования и особенностей их установки в соответствующих помещениях, которые позволяли рассматривать соответствующее недвижимое имущество именно в качестве объекта аренды, а не как имущество, находящееся в общей долевой собственности.

Кроме того, согласно обстоятельствам возникшего спора производственным оборудованием заняты лишь два здания из состава объектов недвижимого имущества, переданных в аренду ответчику. Представитель компании в судебном заседании пояснила, что в имеющемся в материалах дела заключении дополнительной судебной экспертизы указано, что оборудование размещено в помещениях лит. «В», «Д», «Е».

Представитель ООО «Гамбринус» в судебном заседании Верховного Суда Российской Федерации пояснил, что оборудование завода неоднократно заменялось ввиду необходимости модернизации производства. Кроме того, в 1980 годы оборудование безалкогольного цеха, размещенное в помещении лит. «Е», было полностью переведено в другой корпус лит. «Д», что также подтверждает возможность его демонтажа.

При этом представители ответчика указанные обстоятельства не опровергли, а директор АО «Гамбринус» на вопрос суда о неделимости объекта сообщил, что все здания на территории завода связаны единым производственным процессом, в том числе, здание магазина, склад, гараж, при этом факты, подтверждающие невозможность эксплуатации зданий отдельно друг от друга и наличие производственного оборудования во всех занимаемых ответчиком помещениях не привел.

Таким образом, использование соответствующей договорной модели после вступления в силу постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в рассматриваемом случае свидетельствует о том, что АО «Гамбринус» сознательно выбрало способ урегулирования отношений с правообладателем недвижимого имущества и приняло на себя соответствующие риски, включая необходимость освободить соответствующие помещения от принадлежащего ему производственного оборудования после истечения срока действия такого договора.

Кроме того, вступившим в силу постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 января 2016 г. по делу № А71-4970/2014, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 28.04.2016 АО «Гамбринус» отказано в признании права долевой собственности на объекты недвижимого имущества.

По итогам рассмотрения дела № А71-4970/2014 суды пришли к выводу о том, что после приватизации пивобезалкогольного завода «Ижевский» воля собственника была направлена на разделение спорного имущества и реализована путем разделения и отчуждения объектов недвижимости и оборудования в собственность разным лицам, после чего

указанные объекты собственности участвовали в гражданском обороте отдельно.

До настоящего времени здания продолжают находиться в пользовании ответчика, уклоняющегося, как от внесения оплаты, так и возврата соответствующего недвижимого имущества.

Принимая во внимание конкретные обстоятельства спора, в частности, длительность конфликта, совершение участниками спора действий, свидетельствующих о наличии у недвижимого имущества и производственного оборудования признаков отдельных объектов вещных прав; отсутствие воли на совместное использование этого имущества, отношения сторон не могут быть квалифицированы как отношения между сособственниками неделимой вещи, между которыми сложился определенный порядок пользования такой вещью.

С учетом изложенного при разрешении спора надлежит исходить из условий последнего заключенного сторонами договора аренды от 31 января 2018 г., которые должны применяться и регулировать фактически сложившиеся правоотношения до момента урегулирования сторонами арендных отношений на иных условиях или до момента определения ими условий пользования таким имуществом.

Вместе с тем, учитывая длительный характер таких отношений, использование объектов недвижимого имущества и производственного оборудования в едином хозяйственном процессе, стороны не лишены возможности урегулировать возникший спор с учетом разумного баланса их интересов.

Таким образом, отказывая в удовлетворении иска в полном объеме, суды создали ситуацию, при которой разрешение спора стало невозможным, защита нарушенных прав и законных интересов собственника объектов недвижимости не была осуществлена судами надлежащим образом, суды устранились от разрешения возникшего конфликта.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с существенным нарушением судами норм материального права.

Руководствуясь статьями 176, 291¹¹ - 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда города Москвы от 6 марта 2025 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24 июня 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22 декабря 2025 г. по делу № А40-240087/2019 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

И.В. Разумов

С.В. Самуйлов