

Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

www.regionservice.com

ПРАВОВОЙ ОБЗОР¹

25 сентября 2026 г.

Тяжелая судьба ижевского пивоварения в высших судебных инстанциях

[Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21.09.2026 № 305-ЭС20-20813 по делу № А40-240087/2019](#)

I. ИСТОРИЯ СПОРОВ

В 1972 году запущен в эксплуатацию Ижевский пивоваренный завод в составе производственного комплекса пивоваренного завода (нежилое помещение) совместно с установленным в нем технологическим оборудованием.

В 1992 году недвижимость завода и пивоваренное оборудование приватизировано. Впоследствии имущество пивоваренного завода реализовано путем отдельного отчуждения недвижимого имущества и пивоваренного оборудования в собственность разным лицам:

- право собственности на недвижимость перешло в состав закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Ритейл-Инвест», который управляется ООО «Управляющая компания Траст-Капитал»;
- право собственности на пивоваренное оборудование перешло в собственность общества «Гамбринус», которое осуществляло производственную деятельность.

Такое раздельное владение неизбежно повлекло судебные споры между собственником помещений и собственником пивоваренного оборудования.

1. Дело № А71-572/2011. Позиция Высшего Арбитражного Суда РФ.

Общество «Гамбринус» пользовалось недвижимым имуществом на основании заключенных с предыдущим собственником недвижимости договоров субаренды, которые были признаны недействительными в рамках дела № А71-2314/2010.

В рамках дела № А71-572/2011 ООО «Управляющая Компания Траст-Капитал» обратилось в АС Удмуртской республики с иском об истребовании помещений пивоваренного завода из чужого незаконного владения путем возложения обязанности освободить помещения.

¹ Материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

Спор дошел до Высшего Арбитражного Суда РФ, который в [Постановлении Президиума ВАС РФ от 24.12.2013 № 12505/13](#) констатировал, что спорный объект изначально создан как единая вещь, части которой после их соединения не могут рассматриваться как самостоятельные вещи.

Исходя из фактических обстоятельств строительства и эксплуатации пивоваренного завода, несмотря на формальное существование двух собственников — собственника здания и собственника оборудования — отношения между этими лицами могут быть квалифицированы **как отношения между сособственниками неделимой вещи, между которыми сложился определенный порядок пользования этой вещью, попыткой оформления которого могут быть признаны подписанные ими договоры аренды и субаренды.**

Таким образом, в удовлетворении иска было отказано, а общество «Гамбринус» продолжило пользоваться недвижимостью.

Важно, что Президиум ВАС РФ прямо указал сторонам на возможность защиты своих прав на спорный неделимый объект, включая право требовать признания общей долевой собственности, определения размера принадлежащих им долей в праве собственности на него и внесения соответствующих изменений в ЕГРН, а также определения порядка владения, пользования и распоряжения этим объектом.

2. Продолжение конфликта.

После позиции Высшего Арбитражного Суда РФ стороны спора так и не смогли урегулировать вопрос владения и пользования зданием в плоскости вещного права.

В рамках [дела № А71-4970/2014](#) суд первой инстанции признал право долевой собственности общества «Гамбринус» и владельцев паев ЗПИФ «Ритейл-Инвест» по ½ доле на недвижимость и пивоваренное оборудование.

Однако в суде апелляционной инстанции обществу «Гамбринус» было отказано в иске о признании общей собственности, суд округа согласился с судом апелляционной инстанции, а в передаче дела на рассмотрение СКЭС ВС РФ было отказано.

Стороны продолжили использовать арендную модель отношений в рамках краткосрочных договоров аренды недвижимости, ими были заключены договоры аренды недвижимого имущества в 2014, 2016, 2018 годах о предоставлении недвижимого имущества во временное пользование с обязанностью возратить помещения по окончании срока аренды.

По договору аренды 2018 года общество «Гамбринус», как арендатор, допустило просрочку арендных платежей, что послужило поводом для обращения ООО «Управляющая компания Траст-Капитал» с иском о взыскании арендной платы и обязанности освободить помещения пивоваренного завода.

II. ПЕРВАЯ ПОЗИЦИЯ СКЭС ВС РФ. РАССМОТРЕНИЕ ДЕЛА В НИЖЕСТОЯЩИХ СУДАХ

Дело Ижевского пивоваренного завода в рамках дела о взыскании арендной платы уже попадало в сферу внимания СКЭС ВС РФ. Суды нижестоящих инстанций взыскивали долг по арендной плате и неустойку, но отказали в части освобождения помещений, отдельно указав, что договоры носили формальный характер и представляли собой форму участия в извлечении дохода владельцев паев ЗПИФ в получении дохода от неделимой вещи.

[Определением № 305-ЭС20-20813 от 22.03.2022 по делу № А40-240087/2019](#) СКЭС ВС РФ отменила акты судов нижестоящих инстанций и указала на то, что нижестоящие суды не приняли во внимание, что со времен постановления Президиума ВАС РФ прошло длительное время: фактические обстоятельства проверялись на основании экспертного

заключения 2011 года. ВС РФ указал судам проверить, имеются ли на момент рассмотрения дела признаки неделимой вещи.

После акта Верховного Суда РФ, при новом рассмотрении дела, в удовлетворении исковых требований было отказано в полном объеме. Нижестоящие суды пришли к выводу, что 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. Освобождение одного из корпусов завода или отдельно взятых помещений приведет к ликвидации всего производства.

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.

III. АКТУАЛЬНАЯ ПОЗИЦИЯ СКЭС ВС РФ

Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ отменила акты нижестоящих судов и направила дело на новое рассмотрение, отметив следующее:

1. После постановления Президиума ВАС РФ стороны фактически продолжили арендные отношения по поводу использования недвижимости на условиях, характерных для существа и правовой природы соответствующих обязательств. Общество «Гамбринус» признавало за переданными зданиями и сооружениями свойства отдельных объектов, подтверждая факт пользования этим недвижимым имуществом на возмездной, срочной и возвратной основе.
2. В заключенном договоре аренды прямо установлено, что общество «Гамбринус» осведомлено 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.
3. Общество «Гамбринус» недобросовестно уклонялось от оплаты, ссылаясь на свойство неделимой вещи и постановление Президиума ВАС РФ. ВС РФ прямо отметил недопустимость неограниченного во времени права 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, даже если это совместная долевая собственность.
4. Верховный Суд поставил под сомнение свойство объекта как неделимой вещи:
 - a. состав и характеристики производственного оборудования постоянно менялись (в 2015-2018 годах производилась замена оборудования, модернизация его отдельных частей и т.д.), выполнению модернизации не препятствовали ни факт нахождения этого имущества в объектах недвижимости, ни технологическая связь элементов оборудования, которая обеспечивает единый производственный процесс;
 - b. производственным оборудованием заняты лишь два здания из состава объектов недвижимого имущества, переданных в аренду;
 - c. в 1980-е годы оборудование безалкогольного цеха, размещенное в одном помещении, было полностью переведено в другой корпус, что также подтверждает возможность его демонтажа;
 - d. представитель общества «Гамбринус» ограничился общим указанием на единство производственного корпуса и не привел обоснования, почему невозможно использовать здания отдельно друг от друга и находится ли производственное оборудование во всех занимаемых помещениях.

5. Верховный Суд с учетом длительности спора и совершенных сторонами действий пришел к выводу о том, что здания и пивоваренное оборудование обладают свойствами самостоятельных объектов.
6. Верховный суд оставил сторонам возможность урегулировать разногласия иным способом, учитывая длительный характер отношений, использование объектов недвижимого имущества и производственного оборудования в едином хозяйственном процессе.

IV. ВЫВОДЫ

По общему правилу, неразрывное присоединение движимой вещи к недвижимой порождает прекращение право собственности на движимость с выплатой компенсации.

В 2013 году, когда дело рассматривалось Президиумом ВАС РФ, суд посчитал, что крайне высокая стоимость оборудования, сопоставимая со стоимостью зданий и помещений, допускает возникновение общей собственности на единую неделимую вещь.

При новом витке арендных споров Верховный Суд РФ отметил поведение общества «Гамбринус», которое долго не платило арендные платежи, при этом производило модификации пивоваренного оборудования, что действительно важно для оценки правоотношений сторон.

В определении суд сослался на п. 2 ст. 133 ГК РФ о том, что замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются, однако не раскрыл, почему указанная норма не применима к произошедшей модернизации пивоваренного оборудования.

Данный спор поднимает важную проблему отечественного вещного права – вопросы соединения вещей и их правовой режим. Важно отметить, что слияние, соединение, смешение объектов – процессы объективные и относятся к физической реальности, правопорядок же должен разумно реагировать на такие физические процессы для обеспечения справедливого решения.

В настоящее время в ГК РФ отсутствуют внятные критерии, которые позволяют разграничить самостоятельную вещь, соединенную с другой вещью, и составную часть вещи. Несмотря на это, Верховный Суд РФ, ограничившись обстоятельствами и доводами конкретного дела, направил его на новое рассмотрение, не дав судам внятных разъяснений по вопросам физического слияния вещей. Отсутствие в законе четких правил не должно приводить к невозможности разрешения вещно-правовых споров, и именно высшая судебная инстанция должна формировать судебную практику, давать нижестоящим судам ориентиры по сложным и неочевидным вопросам.

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



Александр Личман

Советник практики «Энергетика и природные ресурсы», адвокат

a.lichman@regionservice.com

Тел.: +7(3842) 34 90 08



Денис Богатырев

Юрист практики «Энергетика и природные ресурсы», адвокат

d.bogatyrev@regionservice.com

Тел.: +7(3842) 34 90 08