



АРЕНДА И БАНКРОТСТВО

Сайфуллин Рауль Исламович,
к.ю.н., управляющий партнер BASIC CONSULTING



БАНКРОТСТВО АРЕНДАТОРА



О коммерческой ценности права аренды:

1. Размер арендной платы существенно ниже рыночной стоимости права владения и пользования арендуемым недвижимым имуществом. В этом случае привлекательность права аренды может быть связана с:

1.1. непосредственным владением и пользованием недвижимым имуществом;

1.2. получением дохода в виде субарендных платежей (при разрешающей оговорке в договоре аренды).

2. Возможность приобретения недвижимого имущества в собственность на льготных условиях («привлекательность льготного приобретения актива в собственность»). Например, ст.10 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ст.39.3 Земельного кодекса Российской Федерации и т.д. В качестве примера здесь можно привести Постановление Президиума ВАС РФ от 20.09.2011 №4344/11 (общество «Конзавод «Адыгейский» против ТУ Росимущества по Республике Адыгея).

Отдельно следует отметить, что возможность реализации права аренды в банкротстве позволяет несостоятельному должнику-арендатору извлечь выгоду из стоимости произведенных им капитальных вложений в арендованное имущество. При этом соответствующие инвестиции могут составлять значительную часть балансовой стоимости активов должника.



ПРОБЛЕМЫ:

1) Проблема оборотоспособности права аренды:

1. Запрет на отчуждение права аренды (перенаем) без согласия арендодателя в силу правил, предусмотренных п.2 ст.615 Гражданского кодекса РФ, ст.22 Земельного кодекса РФ.
2. Запрет победителю торгов уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам из заключенного на торгах договора (п.7 ст.448 ГК РФ, ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»).

2) Проблема сохранения права аренды в конкурсной массе.



Определение ВС РФ от 08.09.2016 № 309-ЭС16-4636 (дело о банкротстве ООО Сельскохозяйственное предприятие «Красноуфимский аграрный колледж»):

«К договору аренды лесного участка применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, если иное не установлено Лесным кодексом (пункт 3 статьи 71 Лесного кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено данным Кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

В пункте 11 договора № 370 стороны определили, что передавать права и обязанности по данному договору арендатор имеет право только с согласия арендодателя.

Доказательства, подтверждающие получение такого согласия обществом, в материалах дела отсутствуют и суду не представлены.

Более того, как следует из искового заявления, воля арендатора направлена на прекращение права аренды и возврат имущества его собственнику.

При таких обстоятельствах и в силу вышеприведенных положений закона, принадлежащие обществу имущественные права по договору № 370 не могли быть использованы в качестве его актива, позволяющего удовлетворить требования кредиторов.

Поскольку предъявленное департаментом требование о расторжении спорного договора не затрагивает права и законные интересы кредиторов должника, оснований для вывода о необходимости его рассмотрения в деле о банкротстве общества у судов не имелось».



Определение ВС РФ от 20.05.2021 № 303-ЭС20-22258 (дело о банкротстве СП «Аркаим»): «Суды сослались на то, что все имущество Общества представляет собой лесоперерабатывающий комплекс, оно объединено общим функциональным и технологическим назначением, используется при осуществлении Обществом деятельности по заготовке и переработке древесины. В рамках дела о банкротстве Общества вступившим в законную силу судебным актом утверждено положение о порядке, сроках и условиях продажи его имущества (далее – положение), предусматривающее реализацию всего имущества, в том числе имущественного права аренды, единым лотом. Право аренды вошло в состав конкурсной массы. Отчуждение лесоперерабатывающего комплекса без этого права (по сути, без сырьевой базы) будет противоречить положению, приведет к утрате действующего производства, уменьшит конкурсную массу Общества и повлечет нарушение прав и законных интересов всех его кредиторов.

Подпунктом «г» пункта 12 спорного договора аренды предусмотрено, что арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору другим лицам с согласия арендодателя.

Таким образом, к спорным правоотношениям подлежали применению правила пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса, и для передачи Обществом прав и обязанностей по договору аренды требовалось согласие арендодателя в силу императивного требования закона и условий договора.

Приведенная правовая позиция по передаче прав и обязанностей по договору аренды лесного участка, заключенному в момент действия указанной редакции Лесного кодекса, с согласия арендодателя, соответствует позиции изложенной в определениях Судебной коллегии по экономическим спорам от 26.07.2016 № 302-ЭС15-19746, от 01.09.2020 № 305-ЭС20-6940.

Такое согласие получено не было, а молчание или бездействие не считаются согласием на совершение сделки, поскольку иное не установлено законом. Более того, Общество за получением согласия к арендодателю не обращалось, что подтверждено представителями конкурсного управляющего как при рассмотрении дела в судах трех инстанций, так и в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации. Из материалов дела, искового заявления и объяснений представителей истца в судах всех инстанций следует, что воля арендодателя направлена на прекращение права аренды и возврат имущества собственнику.

При таких обстоятельствах право аренды лесного участка не могло рассматриваться в качестве актива Общества, который оно могло свободно ввести в оборот путем отчуждения за плату и тем самым удовлетворить требования кредиторов. В силу как нормативного, так и договорного регулирования правоотношений по аренде лесных участков кредиторы Общества не имели разумных ожиданий относительно того, что публичный собственник наверняка даст согласие на перенаем, и их требования вне всякого сомнения будут удовлетворены путем продажи права аренды».

Аналогичная правовая позиция в определениях ВС РФ от 20.05.2021 № 303-ЭС20-23128, от 20.05.2021 № 303-ЭС20-22435, от 20.05.2021 № 303-ЭС20-22437, от 21.05.2021 № 303-ЭС20-22801, от 21.05.2021 № 303-ЭС20-21785, от 21.05.2021 № 303-ЭС20-21784.



Определение ВС РФ от 26.02.2016 № 306-КГ15-15500 (ООО «Алтын» против Управления Росреестра по Ульяновской области):

«Включение имущественных прав должника в конкурсную массу, в соответствии с положениями статьи 131 Закона о банкротстве, наряду с имуществом должника не исключает необходимости последующей проверки правовой возможности отчуждения имеющихся у должника таких имущественных прав, наличия на то ограничений в силу закона или договоров, заключенных с должником, соблюдения иных требований закона, предъявляемых при реализации имущества должника в соответствии с положениями этого Закона.

Имущественные права аренды, которыми должник не вправе был распорядиться без согласия собственника земельного участка, не могут быть переданы другому лицу без его воли только лишь по одному основанию, связанному с признанием арендатора должником и со ссылкой на Закон о банкротстве. Указанные права могли быть переданы конкурсным управляющим в соответствии с положениями пунктов 5 и 9 статьи 22 Земельного кодекса только по договору аренды, заключенному на срок более пяти лет, или по договору, по которому не имелось ограничений для передачи права аренды.

Отсутствие в статье 131 Закона о банкротстве указания на ограничение включения в конкурсную массу этого имущественного права не отменяет необходимости проверки возможности распоряжения этим правом конкурсным управляющим при удовлетворении требований кредиторов.

Иной подход, мотивированный необходимостью защиты прав кредиторов должника, направлен на столкновение интересов этих лиц с интересами собственников имущества, находящегося во временном пользовании должника, позволяя передавать имущественные права в обход воли собственника имущества, что приводит к ущемлению его права на выбор арендатора, не обеспечивает равенство участников имущественных отношений».



Определение ВС РФ от 05.11.2020 № 303-ЭС16-19972(2), определение ВС РФ от 28.01.2021 № 304-ЭС15-17252(3), определение ВС РФ от 23.12.2019 № 301-ЭС18-10926 (4):

«Действительно, в процедурах банкротства сталкиваются разнонаправленные интересы. С одной стороны, интересы публичного собственника сданного в аренду имущества, наделенного полномочиями по распоряжению этим имуществом (с учетом прав и обязанностей сторон договора аренды (статьи 209, 606 Гражданского кодекса Российской Федерации), особенностей земельных отношений), с другой - интересы рассчитывающих на максимальное пополнение конкурсной массы должника и его кредиторов. Определяя баланс интересов, суд может признать публичного арендодателя лицом, злоупотребившим правом, и по этой причине отказать ему в защите (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом конкурсный управляющий должником, его кредиторы, заявляя о злоупотреблении правом, должны раскрыть, в чем именно это злоупотребление заключается, а суд - соответствующие доводы проверить и установить свидетельствующие об этом обстоятельства».



basic consulting

Определение ВС РФ от 24.03.2017 № 303-ЭС16-16877: «Соглашение о перенайме (пункт 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации) предусматривает одновременную передачу бывшим арендатором новому всех прав и обязанностей по договору аренды и потому представляет собою сделку по передаче договора (статья 392.3 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу установленной пунктом 3 статьи 423 Гражданского кодекса Российской Федерации презумпции названная договорная конструкция является возмездной. При этом, как правильно указал суд округа, встречность предоставления нового арендатора состоит, в том числе в освобождении бывшего арендатора от бремени по внесению арендной платы.

Оценивая такую сделку применительно к положениям пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, следует проанализировать, **позиция какой из сторон договора аренды обладает большей коммерческой ценностью** и в связи с этим, необходимо ли взимать с нового арендатора дополнительную плату за передачу договора».



**Специальные положения законодательства о банкротстве,
запрещающие расторжение договора аренды.**

1) Абзац 2 пункта 9 статьи 189.52 («Передача имущества и обязательств банка приобретателю»): «В случае передачи в составе имущества прав арендатора по договорам аренды (субаренды) недвижимого имущества **такие договоры не могут быть расторгнуты ранее чем через два месяца со дня указанной передачи**».

2) Абзац 1 пункта 1 статьи 201.3 (в редакции от 29.07.2017): «Арбитражный суд по ходатайству заявителя или иного лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, наряду с мерами, предусмотренными Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, **вправе принять меры по обеспечению требований кредиторов и интересов должника (обеспечительные меры) в виде запрета на расторжение арендодателем договора аренды земельного участка с застройщиком**, заключение арендодателем договора аренды земельного участка с другим лицом, помимо застройщика, и запрета на распоряжение арендодателем данным земельным участком иным образом».



Специальные положения законодательства о банкротстве, прямо регулирующие включение права аренды в состав конкурсной массы.

п. 1 ст. 201 Закона о банкротстве: «В случае признания арбитражным судом крестьянского (фермерского) хозяйства банкротом и открытия конкурсного производства **в конкурсную массу крестьянского (фермерского) хозяйства включаются находящееся** в общей собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства недвижимое имущество, в том числе насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, племенной, молочный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое приобретенное для крестьянского (фермерского) хозяйства на общие средства его членов имущество, а также **право аренды принадлежащего крестьянскому (фермерскому) хозяйству земельного участка** и иные принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству и имеющие денежную оценку имущественные права».



Специальные положения законодательства о банкротстве, регулирующие возможность реализации права аренды без согласия арендодателя.

п. 10 ст. 201.10 Закона о банкротстве: «Согласие арендодателя земельного участка на передачу участникам строительства прав застройщика на этот участок не требуется».

Специальные положения гражданского законодательства, позволяющие осуществить реализацию права требования без согласия кредитора

абз. 2 п. 2 ст. 382 ГК РФ: «Предусмотренный договором запрет перехода прав кредитора к другому лицу не препятствует продаже таких прав в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве и законодательством о несостоятельности (банкротстве)».



Определение ВС РФ от 17.03.2021 N 305-ЭС16-19742(6) (дело о банкротстве ФГУП «Толстопальцево»):

«Поскольку должник является государственным унитарным предприятием, владеющим на праве аренды земельными участками, находящимися в собственности публично-правового образования, право аренды этих участков не было активом, который он до банкротства имел возможность ввести в гражданский оборот путем отчуждения за плату.

Сам по себе факт последующего признания арендатора несостоятельным (банкротом) в судебном порядке не влияет на объем его правомочий по распоряжению правом аренды. Действующее законодательство не содержит положений о том, что право аренды, которым арендатор не вправе был распоряжаться, может быть передано им другому лицу лишь на том основании, что после заключения договора аренды вынесено судебное решение о признании арендатора банкротом. Наоборот, согласно пункту 1 статьи 131 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в конкурсную массу должника включается все его имущество, в том числе имущественные права, имеющиеся на день открытия конкурсного производства и выявленные в ходе конкурсного производства.

Коль скоро предприятие не обладало правомочиями по распоряжению правом аренды пяти земельных участков, находящихся в публичной собственности, на день открытия конкурсного производства и впоследствии не возникли законные основания для приобретения соответствующего правомочия, положение о порядке реализации данного необоротоспособного права не могло быть утверждено судами».



Определение ВС РФ от 07.10.2021 № 305-ЭС16-20151(14,15) (дело о банкротстве ОАО «Калибровский завод»):

«Суды установили, что организатор торгов исполнил возложенные на него обязанности, **право аренды продано по цене 1,26 млрд. руб., что на 60 млн. руб. выше, чем начальная стоимость продажи данного имущества (1,2 млрд. руб.).**

...Поэтому при разрешении вопроса о целесообразности установления организатору торгов условного вознаграждения судебная коллегия исходит из того, что выполнение третьим лицом стандартного набора действий (которые охватываются обязанностями самого управляющего) **по продаже права аренды одного участка (одного лота, состоящего из одной единицы имущества) не может оцениваться в 63 млн. руб.**, сделка, заключенная на соответствующих условиях, должна квалифицироваться как неравноценная по правилам пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве».



Определение ВС РФ от 07.10.2021 N 301-ЭС21-9161(1,2) (дело о банкротстве ООО «Водоканалсервис»):

«Администрация (арендодатель), являющаяся собственником объектов недвижимого имущества, предназначенного для оказания коммунальных услуг по водоснабжению и водоотведению жителям поселения, и должник (арендатор) заключили договоры аренды муниципального имущества от 01.03.2014 и от 18.05.2015 для оказания коммунальных услуг по водоснабжению и водоотведению жителям поселения.

В 2015 году принято решение о ликвидации должника, в связи с чем его трудовой коллектив был уволен и переведен на работу в компанию (иная организация, но с таким же наименованием – «Водоканалсервис»).

Решением от 10.05.2016 должник признан банкротом, конкурсным управляющим утвержден Токарев Ю.А.

06.06.2016 при участии глав администраций Левинского и Стрижевского городских поселений, конкурсного управляющего должником, директора компании проведено совещание, по итогам которого принято решение с целью недопущения нарушений прав граждан Левинского и Стрижевского городских поселений на бесперебойное водоснабжение, водоотведение, также для предотвращения чрезвычайных ситуаций рекомендовать конкурсному управляющему заключить договор на оказание услуг с компанией, имеющей квалифицированный персонал.

06.06.2016 между должником (заказчиком) и компанией (исполнителем) заключен договор на оказание услуг, в соответствии с которым исполнитель обязался выполнить работы по ремонту, замене, проверке технического состояния и обеспечению функционирования оборудования, устройств, механизмов (и их отдельных элементов) на объектах водоснабжения и водоотведения, арендованных должником, а также по приему платежей в пользу заказчика за коммунальные и прочие услуги.

Конкурсный управляющий обращался к администрации с заявлениями от 03.06.2016 и 22.11.2016 с просьбой расторгнуть договоры аренды, на что был получен отказ администрации.

Постановлением Второго Арбитражного апелляционного суда от 26.07.2017 по делу N А28-676/2017, оставленным без изменения постановлением суда округа от 30.10.2017, отменено решение Арбитражного суда Кировской области от 03.05.2017, **в удовлетворении исковых требований конкурсного управляющего о расторжении договоров аренды отказано.**

Также собранием кредиторов должника 30.09.2016 принято решение о расторжении договора на оказание услуг с компанией. Определением от 10.11.2017 по настоящему делу решение собрания кредиторов о расторжении договора от 06.06.2016 признано недействительным».



БАНКРОТСТВО АРЕНДОДАТЕЛЯ



п. 1 ст. 617 ГК РФ:

«Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды».

ст. 675 ГК РФ:

«Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма».

п. 1 ст. 700 ГК РФ:

«Ссудодатель вправе произвести отчуждение вещи или передать ее в возмездное пользование третьему лицу. При этом к новому собственнику или пользователю переходят права по ранее заключенному договору безвозмездного пользования, а его права в отношении вещи обременяются правами ссудополучателя».

п. 1 ст. 1038 ГК РФ:

«Переход к другому лицу какого-либо исключительного права, входящего в предоставленный пользователю комплекс исключительных прав, не является основанием для изменения или расторжения договора коммерческой концессии. Новый правообладатель становится стороной этого договора в части прав и обязанностей, относящихся к перешедшему исключительному праву».



п. 8.6 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации" (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009):

«Существует необходимость включения в ГК положений, закрепляющих понятие публичных торгов, особые правила их проведения, основания и сроки признания их недействительными, последствия недействительности, а также положения, определяющие влияние публичной продажи на судьбу обременений продаваемого имущества».

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 26.05.2016 N 308-ЭС16-1368:

«Таким образом, и законодательство, и сложившаяся правоприменительная практика исходят из того, что при реализации имущества на торгах в рамках дела о банкротстве организации происходит прекращение прав третьих лиц на данное имущество, и покупатель получает вещь свободной от каких-либо прав притязаний».

Аналогичная правовая позиция в определении ВС РФ от 01.09.2021 № 310-ЭС21-6469.



Абзац 2 пункта 61 Постановления Пленума ВС РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства»:

«Правомерные владение и пользование третьими лицами имуществом должника не препятствуют разрешению вопроса об обращении на него взыскания, однако эти обстоятельства могут быть квалифицированы в качестве обременения данного имущества и учитываться при оценке его стоимости».

абз. 7 п. 19 ст. 110 Закона о банкротстве:

«Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются:

...сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия, в том числе публичного сервитута».

абз. 5 п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве:

«С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства:

...совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном настоящей главой».



Автоматическая модель прекращения отношений из договоров имущественного найма:

п. 4 ст. 1037 ГК РФ:

«При объявлении правообладателя или пользователя несостоятельным (банкротом) договор коммерческой концессии прекращается».

п. 2 ст. 40 Закона об ипотеке:

«**В случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным федеральным законом или договором об ипотеке, все права аренды и иные права пользования в отношении этого имущества, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество, а если требования залогодержателя удовлетворяются без обращения в суд (во внесудебном порядке), с момента заключения лицом, выигравшим торги, договора купли-продажи с организатором торгов при условии, что заложенное имущество реализуется с торгов, либо с момента государственной регистрации права собственности залогодержателя в части ипотеки при условии, что заложенное имущество приобретается в собственность залогодержателя».**



Постановление Президиума ВАС РФ от 25.09.2012 № 6616/12 (Банк «ЗЕНИТ» против общества «Финансэксперт» и общества «Энерготехмаш»):

«В соответствии со статьей 18.1 Закона о банкротстве с даты введения наблюдения обращение взыскания на заложенное имущество, в том числе во внесудебном порядке, не допускается. Продажа имущества, уступка прав требования, замещение активов должника в ходе конкурсного производства урегулированы положениями статей 139 - 141 Закона о банкротстве.

Однако сами по себе специальные нормы об особом порядке реализации имущества должника в процессе банкротства не препятствуют применению положений статьи 40 Закона об ипотеке и не отменяют действие этих норм в части, определяющей условия соотношения прав залогодержателей и арендодателей одного и того же имущества.

Поэтому при решении вопроса о том, с обременением арендой или без такового подлежит реализации в процессе банкротства заложенное имущество должника, следует применять положения статьи 40 Закона об ипотеке.

Если аренда возникла позже ипотеки имущества или без согласия держателя ипотеки, то при продаже такого имущества в процессе конкурсного производства аренда подлежит прекращению и имущество предлагается конкурсным управляющим к продаже по рыночной стоимости без учета его обременения правом аренды, поскольку последнее отпадает.

Если же аренда возникла раньше ипотеки или с согласия держателя ипотеки, то при продаже такого имущества оно переходит к приобретателю будучи обремененным правом аренды, которое учитывается при определении его рыночной стоимости.

Рассматривая настоящее дело, суды необоснованно исходили из того, что передача ранее заложенного банку имущества в последующую аренду не нарушает прав банка как залогодержателя, так как он включен в реестр кредиторов должника-банкрота, а передаваемые в аренду объекты остаются в собственности последнего.

Судами не было учтено, что **обременение недвижимого имущества правом аренды на 25 лет с предоставлением арендатору права выкупа существенно снижает стоимость и уменьшает перспективы продажи этого имущества в процессе банкротства.**

Согласно пункту 1 статьи 138 Закона о банкротстве требования залогового кредитора удовлетворяются в банкротстве из средств, вырученных от реализации предмета залога.

Следовательно, **сумма, на которую может рассчитывать банк, непосредственно зависит от того, может ли он в этой ситуации возразить против обременения арендой ранее заложенного ему имущества и прекращается ли такая аренда при реализации имущества должника в процессе банкротства».**



Механическая модель прекращения отношений из договоров имущественного найма:

ст. 102 Закона о банкротстве:

- «1. Внешний управляющий в течение трех месяцев с даты введения внешнего управления вправе отказаться от исполнения договоров и иных сделок должника.
2. Отказ от исполнения договоров и иных сделок должника может быть заявлен только в отношении сделок, не исполненных сторонами полностью или частично, если такие сделки препятствуют восстановлению платежеспособности должника или если исполнение должником таких сделок повлечет за собой убытки для должника по сравнению с аналогичными сделками, заключаемыми при сравнимых обстоятельствах.
3. В случаях, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, договор считается расторгнутым с даты получения всеми сторонами по такому договору заявления внешнего управляющего об отказе от исполнения договора.
4. **Сторона по договору, в отношении которого заявлен отказ от исполнения, вправе потребовать от должника возмещения убытков, вызванных отказом от исполнения договора должника.**
5. Положения, предусмотренные настоящей статьей, не применяются в отношении договоров должника, заключенных в ходе наблюдения с согласия временного управляющего или в ходе финансового оздоровления, если такие договоры были заключены в соответствии с настоящим Федеральным законом.
6. Отказ от исполнения финансовых договоров, соответствующих определенным пунктом 1 статьи 4.1 настоящего Федерального закона требованиям, может быть заявлен только в отношении всех существующих между кредитором и должником финансовых договоров».

Аналогичные положения предусмотрены и для иных процедур банкротства (например, абз. 4 п. 3 ст. 129, абз. 7 п. 7, п. 11 ст. 213.9 Закона о банкротстве).



Абзац 3 пункта 2 статьи 77 Закона о банкротстве 1998 г.: «Отказ от исполнения договоров должника может быть заявлен только в отношении договоров, не исполненных сторонами полностью или частично, при наличии одного из следующих обстоятельств:

...если договор является долгосрочным (заключен на срок более одного года) либо рассчитан на получение положительных результатов для должника лишь в долгосрочной перспективе».

Постановление КС РФ от 06.06.2000 № 9-П: «Тем самым чрезмерно ограничивается основанное на положениях статей 8 (часть 1), 19 (части 1 и 2), 34 (часть 1) и 35 (часть 2) Конституции Российской Федерации юридическое равенство сторон в гражданско-правовом договоре: контрагент как одна из сторон оказывается в неравноправном положении по сравнению с другой стороной, а также по сравнению с другой категорией контрагентов (с которыми расторжение договора возможно лишь при наличии конкретных обстоятельств, реально препятствующих восстановлению платежеспособности должника). Такое ограничение не является необходимым с точки зрения требований статьи 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации».



Определение ВС РФ от 24.12.2020 № 305-ЭС20-14025 (АО КБ «Москоммерцбанк» против АО «Тауэр»):

«Таким образом, лицо, к которому перешло право собственности на арендуемое имущество, вне зависимости от волеизъявления арендатора в силу закона приобретает права и обязанности арендодателя, прежний собственник этого имущества выбывает из правоотношений по его аренде, независимо от того, внесены изменения в договор аренды или нет, а соответствующий договор продолжает регулировать отношения между новым арендодателем и арендатором. Следовательно, к **новому арендодателю переходят не отдельные права выбывшего лица, а правовая позиция по договору в целом, то есть вся совокупность его прав и обязанностей, имеющаяся в наличии на момент перехода права собственности.**

В статье 115 Закона о банкротстве, регламентирующей порядок и последствия замещения активов должника, указано, что замещение активов должника проводится путем создания на базе имущества должника одного открытого акционерного общества или нескольких открытых акционерных обществ, учредителем которых может быть только должник. В случае создания одного открытого акционерного общества в его уставный капитал вносится все имущество (в том числе имущественные права), входящее в состав предприятия и предназначенное для осуществления предпринимательской деятельности.

По смыслу данной нормы к вновь созданному обществу переходят все имущество, имущественные права и корреспондирующие им обязанности должника.

В отношении договорной позиции арендодателя это означает следующее: **пока не доказано иное, предполагается, что страховой депозит (обеспечительный платеж) переходит к новому арендодателю вместе с правом собственности на вещь; соответственно, переходит и обязанность по его возврату в случае прекращения арендных отношений. Общество «Тауэр» не представило доказательств того, что решением комитета кредиторов должника - общества «Нордстар Тауэр» о замещении активов должника был по-иному оговорен вопрос, касающийся перехода страховых депозитов, полученных обществом «Нордстар Тауэр» до процедуры банкротства по договорам аренды от арендаторов помещений в здании, передаваемом в уставный капитал создаваемого акционерного общества. Следовательно, все права и обязанности, связанные с обладанием на праве собственности спорным зданием, в том числе касающиеся действовавших на тот момент договоров аренды и внесенных в рамках соответствующих отношений страховых депозитов, перешли к новому обществу.**

Следует отметить, что арендатор был не вправе заявить прежнему арендодателю требование о возврате страхового депозита, поскольку условия реализации этого права согласно договору аренды наступают после прекращения договора».



Определение ВС РФ от 24.12.2020 № 305-ЭС20-14025 (АО КБ «Москоммерцбанк» против АО «Тауэр»):

«Таким образом, лицо, к которому перешло право собственности на арендуемое имущество, вне зависимости от волеизъявления арендатора в силу закона приобретает права и обязанности арендодателя, прежний собственник этого имущества выбывает из правоотношений по его аренде, независимо от того, внесены изменения в договор аренды или нет, а соответствующий договор продолжает регулировать отношения между новым арендодателем и арендатором. Следовательно, к **новому арендодателю переходят не отдельные права выбывшего лица, а правовая позиция по договору в целом, то есть вся совокупность его прав и обязанностей, имеющаяся в наличии на момент перехода права собственности.**

В статье 115 Закона о банкротстве, регламентирующей порядок и последствия замещения активов должника, указано, что замещение активов должника проводится путем создания на базе имущества должника одного открытого акционерного общества или нескольких открытых акционерных обществ, учредителем которых может быть только должник. В случае создания одного открытого акционерного общества в его уставный капитал вносится все имущество (в том числе имущественные права), входящее в состав предприятия и предназначенное для осуществления предпринимательской деятельности.

По смыслу данной нормы к вновь созданному обществу переходят все имущество, имущественные права и корреспондирующие им обязанности должника.

В отношении договорной позиции арендодателя это означает следующее: **пока не доказано иное, предполагается, что страховой депозит (обеспечительный платеж) переходит к новому арендодателю вместе с правом собственности на вещь; соответственно, переходит и обязанность по его возврату в случае прекращения арендных отношений. Общество «Тауэр» не представило доказательств того, что решением комитета кредиторов должника - общества «Нордстар Тауэр» о замещении активов должника был по-иному оговорен вопрос, касающийся перехода страховых депозитов, полученных обществом «Нордстар Тауэр» до процедуры банкротства по договорам аренды от арендаторов помещений в здании, передаваемом в уставный капитал создаваемого акционерного общества. Следовательно, все права и обязанности, связанные с обладанием на праве собственности спорным зданием, в том числе касающиеся действовавших на тот момент договоров аренды и внесенных в рамках соответствующих отношений страховых депозитов, перешли к новому обществу.**

Следует отметить, что арендатор был не вправе заявить прежнему арендодателю требование о возврате страхового депозита, поскольку условия реализации этого права согласно договору аренды наступают после прекращения договора».



Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.05.2017 по делу № А07-8640/2016 (взыскание стоимости неотделимых улучшений с компании, созданной в порядке замещения активов):

«В соответствии со ст. 617 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. В силу п. 2 ст. 623 Гражданского кодекса Российской Федерации после прекращения договора аренды арендатор имеет право на возмещение стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества, которые он произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя.

Указанное означает, что все права и обязанности арендодателя по договору аренды в полном объеме переходят к новому собственнику имущества. С учетом названных норм и согласованных конкурсными кредиторами, в том числе и кассатором, в рамках дела о банкротстве общества «Трест Уфагражданстрой» условий замещения активов - к новому собственнику объекта недвижимого имущества перешли как права, так и обязанности арендодателя по ранее заключенному договору аренды в объеме, предусмотренном таким договором. Кассатором не представлено доказательств согласования иных условий замещения активов в части наличия у арендодателя (нового собственника) предусмотренной разделом 4 договора аренды обязанности возместить арендатору стоимость неотделимых улучшений (не при утверждении порядка замещения активов на собрании кредиторов должника, не при оформлении решения о создании общества ТГК «Монолит» и внесении в его уставный капитал имущества)».



Определение ВС РФ от 21.01.2021 № 304-ЭС16-17267(2,3) (дело о банкротстве ОАО «Бийский элеватор»):

«Наиболее типичной договорной конструкцией, посредством которой имущество, используемое в предпринимательской деятельности, передается собственником в пользование другому лицу, является договор аренды, а условия такого договора о цене, как правило, позволяют собственнику получать доход, превышающий затраты на содержание переданной в аренду вещи. Обычный управляющий, обнаружив договор ответственного хранения, а не аренды, как антикризисный менеджер, имеющий необходимые полномочия и компетенцию, определил бы стратегию последующих действий с имуществом должника, в том числе проанализировал бы целесообразность дальнейшего его использования сторонней организацией на прежних условиях, учитывая, в частности, наличие (отсутствие) объективных препятствий к незамедлительной продаже актива, соотношение затрат на содержание имущества и его реальную доходность, исключение возможности неполучения должником всей выгоды от такого имущества, рыночный размер платы за пользование которым превышает расходы по содержанию, то есть имущества, которое может пополнить конкурсную массу в период осуществления мероприятий по его оценке, подготовке к реализации, и т.п.

Даже в том случае, когда прекращение ранее возникших договорных отношений по поводу имущества должника является экономически невыгодным, период, на который эти отношения могут быть сохранены, должен определяться сроком, необходимым и достаточным для выполнения эффективным арбитражным управляющим всех предусмотренных законом процедур, направленных на отчуждение принадлежащих должнику объектов в целях проведения расчетов с кредиторами.

Вопреки выводам судов арбитражный управляющий не вправе рассчитывать на то, что должный анализ сложившейся ситуации, план действий по ее изменению за управляющего выполнят, разработают кредиторы, в том числе залоговые (что не исключает возможность взаимодействия управляющего с данными кредиторами, например, путем проведения консультаций). Равным образом бездействие управляющего не может быть оправдано пассивным поведением кредиторов. На последних, в отличие от конкурсного управляющего, не лежит обязанность по установлению наиболее продуктивного способа распоряжения имуществом должника.

В рассматриваемом случае ссылку судов на правомерность поведения управляющего Кириенко О.А. ввиду необходимости обеспечения сохранности имущества нельзя признать верной, поскольку объем затрат, требующихся на содержание имущества, и размер рыночной платы за пользование имуществом, не устанавливались.

Отклоняя доводы жалоб Россельхозбанка и ФНС России относительно того, что управляющий не обеспечил пополнение конкурсной массы за счет платного пользования имуществом элеватора, суды не выяснили, какие меры предпринял управляющий для подыскания потенциальных арендаторов, оценивал ли он востребованность имущества на рынке, круг лиц, которых это имущество могло заинтересовать».



Определение ВС РФ от 30.09.2019 № 305-ЭС16-18600(5-8) (дело о банкротстве ООО «Клиника-М»):

«Действительно, невозможно предположить, что рыночная ставка аренды здания медицинского центра в г. Москве площадью 8 755,40 кв. м может составлять 60 000 руб. в месяц. Такой размер арендной платы даже по внешним признакам сильно отклоняется от рыночного и является подозрительным. Вряд ли независимый участник оборота когда-либо сможет найти подобное предложение от неаффилированного с ним арендодателя на соответствующем товарном рынке. **Однако по своей природе аренда коммерческого имущества предполагает возможность пользования им и извлечения дохода. В то же время суды не дали правовой оценки доводам ответчиков о том, что в период действия спорного договора коммерческая эксплуатация здания не представлялась возможной; несмотря на то, что здание как объект недвижимости было введено в эксплуатацию, оно не могло быть использовано для оказания медицинских услуг и ведения предпринимательской деятельности (медицинское оборудование не было смонтировано, не была получена разрешительная документация).** В случае подтверждения данных доводов судам необходимо было определить, опосредовал ли договор от 01.07.2017 настоящие арендные отношения либо в действительности аффилированными по отношению к должнику лицами была инициирована передача имущества в пользу иного аффилированного лица для обеспечения его сохранности и уменьшения бремени несения текущих расходов по содержанию здания (пункт 2 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Кроме того, суды не учли, что по смыслу правовой позиции, изложенной в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 29.08.2016 N 307-ЭС14-8417, эксплуатация принадлежащих должнику объектов после открытия в отношении него конкурсного производства допускается лишь в той мере, в которой это необходимо для подготовки имущества к его отчуждению посредством торгов. В связи с этим **суды не определили, являлась ли необходимой и возможной сдача в аренду спорного здания по рыночной ставке в условиях неопределенности относительно дальнейшей юридической судьбы объекта недвижимости, представлялся ли разумным и в принципе возможным поиск арендатора, готового инвестировать денежные средства в эксплуатацию медицинского центра, если по итогам процедуры этот объект мог быть отчужден иному собственнику».**



Определение ВС РФ от 25.02.2019 № 310-ЭС17-14074 (дело о банкротстве ООО «Армакс Групп»):

«Разрешая обособленный спор, суды первой и апелляционной инстанций установили, что в соответствии с агентским договором, заключенным Мерешкиным Ф.Н., **обществу «Приоритет» поручено выполнение ряда ключевых полномочий конкурсного управляющего, закрепленных в статье 129 Закона о банкротстве, - по принятию в фактическое владение имущества должника, осуществлению мероприятий по обеспечению его сохранности, распоряжению данным имуществом посредством передачи его в арендное пользование, по проведению расчетов с ресурсоснабжающими, охранными и иными организациями, а также с работниками должника.**

Действительно, арбитражный управляющий для обеспечения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве имеет право привлекать на договорной основе иных лиц с оплатой их деятельности за счет средств должника, если иное не установлено Законом о банкротстве, стандартами и правилами профессиональной деятельности или соглашением арбитражного управляющего с кредиторами (абзац шестой пункта 1 статьи 20.3 Закона о банкротстве).

Вместе с тем такая передача полномочий не должна приводить к фактическому самоустранению конкурсного управляющего от руководства текущей деятельностью несостоятельного должника.

В рассматриваемом случае условия агентского договора, по сути, позволяли в значительной части осуществлять текущее руководство обществом «Армакс Групп» не конкурсному управляющему, а агенту, что противоречит требованиям статьи 129 Закона о банкротстве».