

# ЕСЛИ АРЕНДОДАТЕЛЬ — БАНКРОТ...

М.Т. Белова, С.Ю. Макарова,

юристы ООО «Юридическое бюро Артема Сироты»

**К**онкурсное производство — это конечная стадия банкротного процесса, итогом которой является прекращение деятельности юридического лица<sup>1</sup>. В соответствии с положениями ст. 2 Закона о банкротстве<sup>2</sup> под конкурсным производством понимается процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Таким образом, основными целями конкурсного этапа являются не антикризисные действия, направленные на восстановление платежеспособности предприятия-должника, а меры, призванные удовлетворить требования кредиторов согласно реестру, и ликвидация должника<sup>3</sup>.

Конкурсное производство, условно говоря, включает следующие этапы:

- 1) окончательное выяснение состава и размера конкурсной массы, т. е. того имущества, за счет продажи которого будут произведены расчеты с кредиторами;
- 2) инвентаризация и рыночная оценка данного имущества;
- 3) подготовка к продаже и, собственно, сама продажа имущества должника в порядке и на условиях, предусмотренных главой VII Закона о банкротстве;
- 4) расчеты с кредиторами;
- 5) принятие судом решения о завершении конкурсного производства, которое является основанием для внесения налоговыми органами записи о ликвидации должника в ЕГРЮЛ.

Согласно ст. 124 Закона о банкротстве конкурсное производство вводится на шесть месяцев с возможностью продления на срок до шести месяцев. Поскольку число допустимых продлений не установлено, на практике предприятия нередко «зависают» на данной стадии банкротства на годы. В результате предприятие-должник продолжает участвовать в хозяйственном обороте хотя и как ограниченно правоспособный, но все-таки еще вполне «живой» его участник.

Одной из форм такого участия (а подчас единственным источником получения должником-банкротом какого-либо дохода на данной стадии) является предоставление своего имущества в аренду.

В подобной ситуации на практике, конечно, возникают вопросы о том, вправе ли конкурсный управляющий, к которому переходят полномочия органов управления должника (ст. 126 Закона о банкротстве), предоставлять имущество своего подшефного предприятия в аренду, и если да, то на какой срок. Рассмотрим эти и некоторые другие вопросы подробнее.

## 1. Классическое и утилитарное толкование законодательства о банкротстве применительно к заключению договоров аренды в рамках конкурсного производства

Закон о банкротстве не содержит прямого ответа на вопрос о том, можно ли заключать договоры аренды на этапе конкурсного производства с арендодателем-банкротом.

<sup>1</sup> Смагина И.А. Предпринимательское право: Учебное пособие. М., 2009.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

<sup>3</sup> Уточним, что ликвидация предприятия-банкрота к числу самостоятельных задач конкурсного производства не относится, это, скорее, технический результат, неизбежное последствие достижения других, куда более значимых целей — расчета с теми кредиторами, очередность требований которых позволила им получить удовлетворение за счет конкурсной массы, и списания долгов тех, кому средств, вырученных от продажи имущества должника, не хватило.

С одной стороны, в соответствии с нормами ст. 129 Закона о банкротстве конкурсный управляющий вправе распоряжаться имуществом должника (т. е. предполагается, очевидно, что он вправе, в числе прочего, сдавать данное имущество в аренду).

Однако, с другой стороны, как уже было сказано, в цели конкурсного производства как стадии банкротства входит не реализация предпринимательского потенциала конкурсного управляющего, а максимальное сохранение и приумножение конкурсной массы в целях получения наибольшей выручки от продажи имущества предприятия-банкрота. Поэтому законодатель предусматривает две существенные оговорки. Во-первых, конкурсный управляющий обязывается принимать меры к поиску, выявлению и возврату в конкурсную массу имущества должника и обеспечению его сохранности (ст. 129 Закона о банкротстве). Во-вторых, указывается, что совершение сделок, влекущих за собой передачу имущества должника третьим лицам в пользование (т. е., в частности, и в аренду), допускается исключительно в порядке, установленном главой VII Закона о банкротстве (п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве).

Глава VII («Конкурсное производство») Закона о банкротстве предусматривает, по сути, единственный способ совершения распорядительных сделок с имуществом должника — это продажа путем проведения открытых торгов в форме аукциона (п. 4 ст. 110, п. 3 ст. 139).

Таким образом, исходя из формального толкования закона можно сделать вывод о том, что, предоставляя имущество должника в аренду, конкурсный управляющий пренебрегает своими прямыми обязанностями: на этапе конкурсного производства он должен возвращать имущество от третьих лиц, а не передавать его им, а также заботиться о сохранности данного имущества. Кроме того, при заключении договора аренды, участником которого является арендодатель-банкрот, стороны нарушают требования о заключении сделок с имуществом должника исключительно путем продажи и только на открытых торгах.

Вопрос о целях конкурсного производства и о том, как далеко отклонился от них конкурсный управляющий при руководстве хозяйственной деятельностью предприятия-банкрота, часто становится предметом исследования при разрешении судебных дел.

Так, в постановлении ФАС Уральского округа от 27 июля 2010 г. № Ф09-9235/09-С4 по делу № А47-17529/2004 сказано, что «целью процедуры конкурсного производства является наиболее полное удовлетворение требований кредиторов должника».

Восьмой арбитражный апелляционный суд в постановлении от 3 февраля 2011 г. по делу № А46-857/2009 указал: «...Одной из основных целей конкурсного производства является поиск имущества должника с целью его последующей реализации для удовлетворения требований кредиторов».

Аналогичный вывод сделал ФАС Дальневосточного округа в постановлении от 13 мая 2010 г. № Ф03-3038/2010 по делу № А73-2730/2009: «Довод о несогласии с позицией апелляционного суда о том, что целью конкурсного производства является погашение кредиторской задолженности, кассационной инстанцией отклоняется. ...достижение указанной цели является одной из основных задач процесса банкротства должника».

Согласно позиции ФАС Поволжского округа, выраженной в постановлении от 11 ноября 2008 г. по делу № А65-7197/07, «конкурсное производство является последним этапом производства по делу о банкротстве должника. Его целью является соразмерное удовлетворение требований кредиторов. На данном этапе хозяйственная деятельность не ведется (выделено нами. — М.Б., С.М.). Открытие конкурсного производства направлено на защиту прав конкурсных кредиторов (чтобы исключить удовлетворение требований других кредиторов) и должника».

После введения конкурсного производства конкурсный управляющий обязан сформировать конкурсную массу для последующего соразмерного удовлетворения требований кредиторов, внесенных в реестр. Учитывая возложенную на конкурсного управляющего основную обязанность соразмерного удовлетворения требований кредиторов, конкурсный управляющий консолидирует имущество должника, на которое может быть

обращено взыскание. <...> Также основной обязанностью конкурсного управляющего является принятие мер по обеспечению сохранности имущества должника».

Предоставленные конкурсному управляющему исключительные полномочия (право на односторонний отказ от любых договоров должника (ст. 129 Закона о банкротстве) или оспаривание подозрительных сделок — совершенных по заниженной цене или в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов (глава III.1 Закона о банкротстве)), казалось бы, полностью соответствуют главному принципу конкурсной стадии банкротства «всех впускать, никого не выпускать», т. е. максимально вернуть имущество должника в конкурсную массу в любой форме и не допустить его напрасное расходование. Заключение конкурсным управляющим договоров аренды (как, впрочем, и практически любых других хозяйственных договоров) с принципами и задачами конкурсной стадии сочетаются плохо.

Однако на практике, как было сказано, предприятие может находиться в банкротстве весьма продолжительное время, в течение которого оно должно платить зарплату своим сотрудникам, осуществлять текущие платежи, а следовательно, не может полностью игнорировать возможность получения прибыли, в том числе за счет арендных платежей.

Соответственно в судебной практике по вопросу о возможности заключения арендных договоров конкурсным управляющим применяются два противоположных подхода.

**Подход первый:** конкурсный управляющий не вправе передавать имущество в аренду, так как это не соответствует целям и задачам открытия конкурсного производства<sup>4</sup>.

В обоснование данной позиции суды указывают, что получение прибыли от использования имущества должника в процедуре конкурсного производства противоречит целям ее открытия, а также влечет износ переданного в аренду имущества, что уменьшает его рыночную стоимость.

В упомянутом постановлении ФАС Поволжского округа от 11 ноября 2008 г. по делу № А65-7197/07 суд указал, что «сдача в аренду имущества также противоречит нормам статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (выделено нами. — М.Б., С.М.), которая гласит, что совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника или влекущих за собой передачу его имущества третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном главой VII "Конкурсное производство"».

Таким образом, **получение прибыли от использования имущества должника в процедуре конкурсного производства противоречит целям ее открытия** (выделено нами. — М.Б., С.М.). Арбитражный управляющий должен обеспечить сохранность имущества, а при сдаче в аренду движимого имущества нет гарантии его сохранности, идет износ имущества, что приносит убытки кредиторам (выделено нами. — М.Б., С.М.). <...> Действия конкурсного управляющего препятствуют погашению должником его обязательств перед конкурсными кредиторами».

Забегая немного вперед, отметим, что в данном судебном решении нашло отражение и отрицательное отношение к возможности заключения краткосрочных договоров аренды: «...Является неверным вывод суда ...о том, что нахождение имущества в аренде около 2,5 месяцев не повлекло неблагоприятных последствий для кредиторов должника».

Не менее категорично сформулировал свою позицию ФАС Поволжского округа в постановлении от 15 января 2008 г. по делу № А65-20241/2004-СГ4-16: «Судебными инстанциями сделан законный и обоснованный вывод о том, что Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" полномочия по предоставлению имущества должника в аренду у конкурсного управляющего отсутствуют (выделено нами. — М.Б., С.М.)».

<sup>4</sup> Этот подход можно было бы назвать классическим в том смысле, что он строго основывается на законодательной идее конкурсного производства (по возможности скорое удовлетворение требований кредиторов за счет распродажи имущества должника) и не принимает во внимание обстоятельства, которые хотя и получили повсеместное распространение (например, затягивание конкурсной стадии), но по сути отражают лишь издержки сложившейся практики, а потому должны быть проигнорированы или прямо отвергнуты правоприменителем при разрешении споров.

Ссылка конкурсного управляющего на сдачу имущества в аренду с целью его сохранности правомерно не принята судебными инстанциями в качестве основания правомерности сдачи имущества в аренду, поскольку сохранность имущества может быть обеспечена иными гражданско-правовыми отношениями. Кроме того, предметом договора аренды являются как недвижимое имущество, так и оборудование, которые в ходе эксплуатации имеют нормативный износ, что влечет уменьшение стоимости имущества, а следовательно, и снижение конкурсной массы (выделено нами. — М.Б., С.М.).

Ссылка на отсутствие в Федеральном законе "О несостоятельности (банкротстве)" прямого запрета на сдачу имущества в аренду не свидетельствует о наличии у конкурсного управляющего права сдачи имущества в аренду».

Однако, как упоминалось, существует и другое мнение о законности передачи конкурсным управляющим имущества в аренду.

**Подход второй:** конкурсный управляющий вправе передавать имущество в аренду, так как за счет арендных платежей увеличивается конкурсная масса<sup>5</sup>.

Например, в постановлении от 20 августа 2008 г. № Ф04-5147/2008(10294-А45-44) ФАС Западно-Сибирского округа, отправляя дело на новое рассмотрение, указал, что «**совершение сделок по передаче имущества должника в аренду направлено на обеспечение сохранности имущества должника, получающего доход в результате избранного арбитражным управляющим способа сохранения имущества.**»

**Передача в аренду сельскохозяйственной техники не влечет уменьшения конкурсной массы, а напротив, способствует ее увеличению за счет арендных платежей, нормы Закона о банкротстве не содержат запрета по заключению договоров аренды»** (выделено нами. — М.Б., С.М.).

Аналогичный вывод сделал Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 21 декабря 2009 г. по делу № А57-3863/2009: «**Совершение сделок по передаче имущества должника в аренду направлено на обеспечение сохранности имущества должника, получающего доход в результате избранного арбитражным управляющим способа сохранения имущества.**»

Заключая договоры аренды и передавая в аренду нежилые помещения (котельные) с оборудованием и тепловые сети, конкурсный управляющий действовал в целях сохранения имущества и увеличения конкурсной массы за счет арендных платежей и при отсутствии доказательств действий во вред интересам кредиторов и должника» (выделено нами. — М.Б., С.М.).

Последнее дело интересно тем, что в решении суда содержится своеобразное толкование ст. 126 Закона о банкротстве, в которой сказано, что сделки по передаче имущества в пользование третьим лицам совершаются исключительно в порядке, установленном главой VII Закона о банкротстве. Право конкурсного управляющего заключать спорные договоры аренды в обычном порядке суд обосновал тем, что «нормы Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в редакции, действовавшей на момент заключения договора, **не содержат нормативных положений, регламентирующих порядок совершения сделок, влекущих за собой передачу имущества должника третьим лицам в пользование**» (выделено нами. — М.Б., С.М.). Суд рассуждает приблизительно следующим образом: положения ст. 139 Закона о банкротстве, которые отсылают к ст. 110 Закона о банкротстве в части установления порядка реализации имущества должника на открытых торгах, касаются только продажи имущества должника. По поводу передачи в пользование глава VII Закона о банкротстве специальных указаний не содержит, а следовательно, можно, руководствуясь общими положениями гражданского законодательства об аренде, заключать такие договоры в обычном порядке.

<sup>5</sup> Данную позицию можно было бы противопоставить классическому подходу и назвать утилитарной, или практической, так как она опирается прежде всего на идею о целесообразности использования имущества должника ради пополнения конкурсной массы за счет ренты.

Логика несколько странная, так как, по мнению авторов данной статьи, презумпция должна быть обратной, и фразу из ст. 126 Закона о банкротстве «*допускается исключительно в порядке, установленном настоящей главой*» следует понимать так: если данный порядок в отношении передачи имущества в пользование третьим лицам Законом о банкротстве специально не установлен, сделки по передаче имущества в аренду на данном этапе нельзя совершать вовсе, так как формально получится, что данные сделки совершены в ином, не предусмотренном соответствующей главой Закона о банкротстве порядке.

## 2. Согласие комитета кредиторов на совершение сделок по передаче имущества должника в пользование

Любопытно, что в судебных решениях, вынесенных как в пользу заключения арендных договоров, так и отрицающих такую возможность, законность действий конкурсного управляющего часто ставится в зависимость от наличия согласия собрания кредиторов на данную сделку. Формально глава 7 Закона о банкротстве предусматривает необходимость предварительного согласия комитета кредиторов только в двух случаях: при совершении конкурсным управляющим сделки с заинтересованностью (п. 1 ст. 129), а также при утверждении предложения о продаже имущества и начальной продажной цены при подготовке к проведению торгов (ст. 139).

Тем не менее суды уделяют довольно много внимания вопросу о том, было ли предварительно одобрено собранием кредиторов заключение арендного договора. Так, признавая действия конкурсного управляющего по передаче имущества в аренду незаконными, ФАС Поволжского округа в постановлении от 15 января 2008 г. по делу № А65-20241/2004-СГ4-16 указал, что «*доказательства принятия собранием кредиторов должника решения о передаче имущества в аренду конкурсным управляющим не представлены*».

*Имеющийся в материалах дела протокол собрания кредиторов должника от 05.06.06 не свидетельствует о принятии собранием кредиторов решения о сдаче имущества в аренду, равно как и об одобрении собранием кредиторов данных действий конкурсного управляющего».*

В другом деле суд, наоборот, отклонил жалобу на действия конкурсного управляющего, отметив, что «*конкурсный управляющий, заключая договоры аренды недвижимого имущества, автотранспорта, сельскохозяйственной техники, сельскохозяйственного инвентаря и оборудования... действовал добросовестно, разумно в интересах должника, кредиторов; сведения об этих договорах отражены во всех отчетах конкурсного управляющего начиная с 2007 года и единогласно принимались собранием кредиторов... к сведению; возражений по заключенным договорам или предложений об ином способе или месте хранения имущества кредиторы на протяжении двух с половиной лет не заявляли. <...> При изложенных обстоятельствах является правильным вывод судебных инстанций о том, что действия конкурсного управляющего соответствуют требованиям Закона о банкротстве и не нарушают права и интересы конкурсных кредиторов и должника» (постановление ФАС Поволжского округа от 27 декабря 2010 г. по делу № А49-11873/2005).*

## 3. Срочность договоров аренды, заключенных на этапе конкурсного производства

Как мы уже отметили, сама по себе срочность (в том числе краткосрочность) договоров аренды, заключенных (перезаключенных) на этапе конкурсного производства, суды волнует сравнительно мало. Если суд занял консервативную позицию и считает, что в данный период конкурсный управляющий в принципе не имеет права заключать договоры аренды, то вряд ли на его мнение повлияет тот факт, что договор заключен всего на несколько месяцев и никакого реального износа имущества, влекущего уменьшение его рыночной стоимости, а соответственно и причинения вреда кредиторам не произошло.

И все же в некоторых случаях суды исследовали условие о сроке договора аренды и давали ему правовую оценку. Так, в постановлении ФАС Поволжского округа от 30 октября 2007 г. по делу № А65-6643/06-СГ4-27 суд указал на то, что заключение договоров аренды на конкурсной стадии за пределами срока, установленного для завершения данной процедуры, недопустимо, так как имущество при продаже с торгов продается с обременением правами третьих лиц (арендаторов), что снижает его коммерческую привлекательность: «В результате заключения договора аренды имущественный комплект должника предоставлен во временное пользование обществу... при этом срок аренды (до 01.01.2007) установлен без учета срока, на который в соответствии с правилами пункта 2 статьи 124 ФЗ «О несостоятельности» вводилась процедура конкурсного производства».

«Вследствие данных действий арбитражного управляющего, оспариваемых конкурсным кредитором, продажа имущества должника будет осуществляться с учетом обременения правами арендатора, что соответственно повлияет и на определение размера начальной цены продажи».

Данное решение интересно с той точки зрения, что суд, не забыв о сути и назначении конкурсного производства, обозначил еще один срез проблемы — обремененность имущества должника, переданного в аренду, правами третьих лиц и, как следствие, снижение его продажной стоимости, что едва ли соответствует интересам кредиторов. Действительно, как бы долго ни находилось предприятие в финальной стадии процедуры банкротства, а имущество — в долгосрочной аренде, оно в итоге все же должно быть продано с торгов для того, чтобы расплатиться с кредиторами. И, как совершенно справедливо отметил суд, аренда снижает продажную цену имущества, так как вещь передается новому собственнику, обремененная правами третьих лиц.

Не совсем понятен лишь намек суда на то, что условие о сроке следовало бы привязать к дате окончания конкурсного производства, ведь указанная дата вовсе не совпадает с моментом проведения торгов, к наступлению которого весьма желательно освободить имущество должника от прав третьих лиц. Соглашаясь с тем, что обязательства должника из договора аренды влияют на продажную стоимость данного имущества и, соответственно, затрагивают интересы кредиторов, предположим тем не менее, что заключать договоры аренды следовало бы на срок, оканчивающийся не позднее даты проведения публичных торгов, а не даты окончания конкурсной стадии<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Судя по всему, теми же изъянами страдают не только договоры аренды, срок которых согласован за пределами даты окончания конкурсной стадии, но и те договоры, срок которых не указан вовсе, т. е. бессрочные договоры или пролонгированные конклюдентными действиями сторон на неопределенный срок.

### Ключевые слова

банкротство; конкурсная стадия; должник; договор аренды; конкурсный управляющий

### Список литературы

1. Несостоятельность (банкротство): Научно-практический комментарий новелл законодательства и практики его применения / Под ред. В.В. Витрянского. М., 2010.
2. Смагина И.А. Предпринимательское право: Учебное пособие. М., 2009.