

*Черобаева Ольга Евгеньевна,
студент кафедры гражданского права и процесса гр. ЗМ-ЮРГП-19-1
факультета гуманитарно-социальных наук и права
ФБОУ ВО «ЛГТУ»,
РФ, г. Липецк*

ПЕРЕДАЧА ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА В АРЕНУ В ПРОЦЕДУРЕ БАНКРОТСТВА

Аннотация. В статье рассматриваются сложности передачи залогового имущества в аренду, вопросы, с которыми сталкиваются юристы на практике, преимущества и риски передачи залогового имущества как для кредиторов, так и для арбитражного управляющего.

Ключевые слова: банкротство, активы, предпринимательская деятельность, залоговое имущество.

TRANSFER OF COLLATERAL PROPERTY INTO A RENTAL IN BANKRUPTCY PROCEDURE

Abstract. The article discusses the difficulties of transferring the pledged property for rent, the issues that lawyers face in practice, the advantages and risks of transferring the pledged property for both creditors and the bankruptcy commissioner.

Keywords: bankruptcy, assets, business activities, collateral.

Передача залогового имущества банкротящегося субъекта в аренду является одним из способов восстановления бизнес-процессов, оздоровления финансовой ситуации компании, и является актуальной в период кризиса предприятия-банкрота. Актуальна эта тема и проблемами, которые ставятся на

разрешение арбитражного управляющего, руководящего процессами согласования передачи такого имущества и прямо несущего ответственность за возможную неэффективность такого решения.

Например, нередко ситуация, когда процедура наблюдения не оказала никакого положительного результата, предприятием накоплено много текущих долгов, счета заблокированы, заработная плата рабочим не выплачивается, как следствие – невозможность вести хозяйственную деятельность. Но конкурсный управляющий, который, по закону о банкротстве (Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" обязан действовать в интересах кредиторов, банкротящегося субъекта и общества в целом, вынужден искать все возможные варианты сохранения имущества и рабочих мест.

Выходом в такой ситуации может быть сдача предприятия в аренду. Однако, эта процедура предполагает ряд значительных нюансов. Судебная практика говорит об обязательных условиях в данном договоре аренды для арендатора:

1) Должен подразумевать одностороннее расторжение, так как процесс конкурсного производства регламентируется судом и в любой момент возможно открытие торгов. При наличии бизнес-плана на продолжительное время или особой производственной цепочки, которая рассчитана на год-два, нет гарантии, что в один момент не начнется конкурсное производство и предприятие не продается;

2) Постоянный доступ к объекту аренды, который также необходим в случае открытия торгов и обеспечения просмотра объекта потенциальным покупателям;

3) Арендатор обязан возместить текущие расходы (газ, вода, свет);

Значительным нюансом является и то, что по уходу арендатор такого производственного объекта не имеет права на произведенные им неотделимые улучшения (статья 623 Гражданского кодекса Российской Федерации).

И даже если потенциальный арендатор согласен на все описанные выше риски, возникает следующий заградительный барьер в виде залогового кредитора, который дает согласие на дальнейшее распоряжение залоговым имуществом. Залоговый кредитор связан определенными процедурами, которые, иногда, могут значительно затянуть процесс передачи залогового имущества. Так, он может быть вынужден принимать решение (если это банк или государственная структура), проводя процесс согласования через определенные комиссии, следовательно нет возможности оперативно разрешить вопрос для запуска арендованного предприятия (имущества) в работу с целью восстановления платёжеспособности.

Статьей 138 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" определен порядок перечисления арендных платежей залоговому кредитору, сумма составляет 80%. Это обстоятельство призвано стимулировать кредиторов для сдачи имущества в аренду, однако, не оперативность в решении вопроса может навредить настолько, что актив попусту придет в негодность, пока решается данный вопрос. К примеру, это животноводческие комплексы, когда скот необходимо чем-то кормить и просто так простаивать без финансирования несколько месяцев, пока решается его судьба, этот субъект хозяйствования не может. Сюда же можно причислить и особо опасные производственные объекты. Тогда арбитражный управляющий может быть привлечен к ответственности за неэффективное разрешение вопроса.

Основная причина привлечения арбитражного управляющего к ответственности – это отсутствие достаточной законодательной базы, расчет в большей части на внутреннее усмотрение арбитражного управляющего, возможные расхождения с мнением кредиторов и суда. Как следствие, арбитражный управляющий может отдать предпочтение безопасному бездействию в текущей ситуации, чтобы не повлечь для себя такое негативное последствие, как отстранение. А с учетом, что ходатайства о привлечении

управляющего к ответственности не облагаются налогом, их можно писать сколь угодно много и пытаться уличить в любых промашках бесчисленное количество раз.

Выход в данной ситуации видится один – решать данный вопрос оперативно и через суд, ходатайствовать об ускорении рассмотрения дела. Алгоритм заключения данного договора с помощью суда, следующий:

- 1) Провести и представить суду анализ целесообразности сдачи имущества в аренду;
- 2) Разместить оферту на заключение договора аренды на все доступные площадки (Авито, ЦИАН, РБК, Коммерсантъ, и т.д.);
- 3) Провести сбор коммерческих предложений с целью выбора наиболее оптимального;
- 4) Проверить контрагента, предоставить соответствующие доказательства в суд;
- 5) Получить согласие контрагента, заключить договор;
- 6) Инициировать утверждение договора в суде.

Таким образом будет наиболее полно обеспечена цель арбитражного управляющего – учтена прозрачность финансового состояния должника, обеспечен порядок принятия решений, восстановлена платежеспособность организации - должника с целью продолжения ее деятельности с минимальными затратами временных ресурсов.

Передача залогового имущества банкрота в аренду имеет под собой спорную судебную практику. По смыслу положений пункта 4 статьи 18.1 Закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ о банкротстве во взаимосвязи с пунктом 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 N 45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан" именно залоговый кредитор, а не управляющий вправе согласовывать передачу в аренду залогового имущества. Как проанализировано выше, в

некоторых ситуациях необходимо смещение вектора влияния с кредиторов в сторону арбитражного управляющего.

Список литературы:

1) Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года.: (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ330 декабря 2008 № 6-ФКЗ и № 8 – ФКЗ) // СПС «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>;

2) Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, N 43, ст. 4190;

3) Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51–ФЗ. (в ред. с изм. и доп. от 07.09.2020 № 12–ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 05.12.94 — №32 — ст. 3301.;

4) Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14–ФЗ (в ред. с изм. и доп. от 23.05.2020 № 146–ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 29.01.96. — №5 — ст. 410.;

5) Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // "Собрание законодательства РФ", 29.07.2002, N 30, ст. 3012;