

ПРАВО АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И КОНКУРСНАЯ МАССА НЕСОСТОЯТЕЛЬНОГО ДОЛЖНИКА

Аннотация. Статья посвящена исследованию проблемы признания права аренды земельного участка частью конкурсной массы в деле о банкротстве. На основе анализа действующих правоположений и судебной практики отмечаются существующие ограничения по включению права аренды в конкурсную массу. Дается оценка указанным ограничениям с точки зрения необходимости установления баланса интересов собственника земельного участка — арендодателя, должника-арендатора и его кредиторов, а также корректного распределения издержек при предоставлении приоритетной защиты каждому из указанных субъектов. С учетом концепции гибкого правового регулирования автором формулируются возможные политико-правовые (*de lege ferenda*) и правоприменительные (*de lege lata*) подходы к решению обозначенной проблемы. В статье уделено особое внимание определению составных элементов теоретической концепции гибкой системы защиты прав в сфере несостоятельности. За возможную основу такой системы предложено принимать, в частности, следующие тезисы: во-первых, необходимость релятивизации тех абсолютных средств защиты, которые могут прямым образом негативно воздействовать на общее экономическое благосостояние в отношениях несостоятельности (конкурсную массу), во-вторых, правоприменительный поиск масштаба предоставляемой защиты в деле о банкротстве должен осуществляться путем судебного взвешивания и процессуальной оценки различных имеющих значение факторов, а также соответствующей им градации юридических последствий, которые должны быть заранее установлены в норме или разъяснении высшей судебной инстанции.

Ключевые слова: правовая защита в сфере несостоятельности, баланс прав и законных интересов, аренда земельного участка, конкурсная масса, гибкое регулирование.



**Сергей Сергеевич
ГАЛКИН,**

преподаватель кафедры
предпринимательского и
корпоративного
права Университета
имени О.Е. Кутафина
(МГЮА), кандидат юриди-
ческих наук, адвокат
ssgalkin@msal.ru
125993, Россия, г. Москва,
ул. Садовая-Кудринская, д. 9

DOI: 10.17803/2311-5998.2020.71.7.121-129

S. S. GALKIN,*Lecturer of the Business and Corporate Law Department of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Cand. Sci. (Law), Attorney***ssgalkin@msal.ru***125993, Russia, Moscow, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, 9***LENDING RIGHT AND INSOLVENCY ESTATE**

Abstract. *The article analyzes the practical aspects of inclusion the lending right into the insolvency estate. Based on the analysis of existing legal regulations and judicial practice of their application, there are existing restrictions on the inclusion of lending rights in the insolvency state. These restrictions are analysed from a balance of interests of the owner, the debtor and his creditors, as well as the correct distribution of economic costs while providing priority protection to each of these entities. Based on the concept of flexible legal regulation, the author formulates possible approaches (de lege ferenda and de lege lata) to solving this problem. The article focuses on the definition of the elements of the theoretical concept of a flexible system of protecting rights in insolvency. This concept includes, for example, the following aspects: firstly, the need to relativize those absolute defenses that can directly negatively affect the general economic well-being (In this case, the insolvency estate), secondly, the enforcement search for the scope of the protection provided should be carried out by judicial weighing and procedural assessment of various relevant factors, as well as the corresponding gradation of legal consequences, which should be identified by legislator or superior court.*

Keywords: *protection of the rights in the bankruptcy system, balance of rights and interests, lending right, insolvency estate, flexible legal regulation.*

По смыслу ст. 131 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве), право аренды земельного участка, являясь по своей природе имущественным правом, может быть по общему правилу включено в конкурсную массу несостоятельного должника. Этот вывод следует из буквального толкования п. 1 и 2 ст. 131 Закона о банкротстве, которые устанавливают, что все имущество должника, включая принадлежащие ему имущественные права, не связанные с его личностью, составляют конкурсную массу в деле о банкротстве. Нормы Закона о банкротстве также не содержат прямого правового запрета на признание права аренды земельного участка частью конкурсной массы должника.

Регулирование включения права аренды земельного участка в конкурсную массу дополняется нормами гражданского и земельного законодательства. Правовым последствием реализации на торгах в деле о банкротстве права аренды земельного участка выступает замена арендатора в договоре аренды, что подразумевает не только собственно уступку права, но и перевод долга. Пункт 2 ст. 391 ГК РФ предусматривает, что обязательным условием для перевода долга

выступает согласие кредитора, т.е. в анализируемой ситуации арендодателя — собственника земельного участка. Правило п. 2 ст. 391 ГК РФ конкретизируется для случаев аренды земельного участка в нормах земельного законодательства. В соответствии с п. 5 и 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ, а также с учетом разъяснений, содержащихся в п. 15, 17, 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», право аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может быть включено в состав конкурсной массы несостоятельного должника — арендатора без согласия собственника земельного участка только по договору аренды, заключенному на срок более пяти лет после введения в действие Земельного кодекса РФ.

Если договор аренды земли из публичной собственности заключен на меньший срок или до введения в действие Земельного кодекса РФ, а также, если договор аренды независимо от срока его действия заключен в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности, право аренды включается в конкурсную массу при условии, что соответствующий договор не содержит положений о необходимости получения согласия арендодателя либо такое согласие получено.

Приведенные нормы получили конкретизацию и правоприменительное развитие в определениях Верховного Суда РФ от 26.02.2016 № 306-КГ15-15500, от 08.09.2016 № 309-ЭС16-4636, от 14.08.2018 № 305-ЭС18-8136 (последнее определение вынесено применительно к лесному участку как объекту аренды). Общий смысл правовых позиций, сформулированных Верховным Судом РФ, состоит в том, что Закон о банкротстве не содержит положений, исключающих необходимость соблюдения или устанавливающих неприменение указанных выше общих требований гражданского и земельного законодательства. Следовательно, имущественные права аренды, которыми должник не вправе был распорядиться без согласия собственника земельного участка, не могут быть включены в конкурсную массу и в последующем переданы другому лицу без воли на то собственника-арендодателя только лишь по одному основанию, связанному с признанием арендатора должником, и со ссылкой на Закон о банкротстве.

Проанализированные выше правовые положения и судебные позиции не являются единственным ограничением включения права аренды земельного участка в конкурсную массу. Вторым таким ограничением можно назвать право арендодателя на односторонний отказ от договора аренды земельного участка с несостоятельным должником (п. 2 ст. 310 ГК РФ) либо его право на расторжение такого договора по суду в связи с неоплатой арендной платы (ст. 450, 450.1 ГК РФ).

Учитывая, что сам факт признания арендатора банкротом или возбуждения дела о банкротстве в подавляющем большинстве случаев подтверждает наличие непогашенного долга по аренде, предоставленная нормами ст. 22 Земельного кодекса РФ и ст. 131 Закона о банкротстве возможность включения права аренды в состав конкурсной массы может быть формально-юридически в любой момент нивелирована за счет прекращения самого арендного обязательства по инициативе собственника земельного участка. Прекращение аренды, как известно, влечет за собой возврат земельного участка арендодателю. Сформулирован-



ный нами вывод подтверждается недавним определением Верховного Суда РФ от 23.12.2019 № 301-ЭС18-10926(4).

До вынесения определения № 301-ЭС18-10926(4) практика рассмотрения исков о расторжении договоров долгосрочной аренды земельных участков развивалась в большинстве случаев в ином направлении. Так, в пункте 44 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 4 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2018, было установлено, что, если право аренды может считаться активом должника (в том числе с учетом возможности уступки данного права без необходимого согласия арендодателя), требование о расторжении договора аренды подлежит рассмотрению в рамках дела о банкротстве арендатора, а не в рамках искового производства.

Несмотря на то, что в п. 44 Обзора закреплялась позиция о процессуальном порядке (исковом или в рамках производства по делу о банкротстве) рассмотрения требований о расторжении договоров аренды, нижестоящие арбитражные суды со ссылкой на указанный пункт достаточным основанием для отказа в удовлетворении требования о расторжении, как правило, считали саму правовую возможность включения права аренды в состав конкурсной массы. Далее мотивировка принятых решений включала тезисы о том, что расторжение договоров повлечет за собой предпочтительное удовлетворение требований арендодателя к должнику, данным расторжением будут нарушены права и законные интересы других кредиторов за счет изъятия актива из конкурсной массы и т.д.¹

Оставляя за рамками настоящей статьи научную оценку состоятельности каждого из этих тезисов, отметим, что ранее действовавший подход к разрешению споров по искам о расторжении был в большей степени ориентирован на кредиторов за счет ущемления в определенной мере прав собственника земельного участка на прекращение арендных отношений с неисправным арендатором. Такой способ решения проблемы также, по нашему мнению, не свидетельствует о полноценном снятии противопоставления прав и законных интересов собственника земельного участка интересам кредиторов и самого неплатежеспособного должника.

Таким образом, мы приходим к следующим основным выводам. Во-первых, в действующем российском законодательстве с учетом практики его судебного применения отсутствует сбалансированное системное решение проблемы признания права аренды земельного участка частью конкурсной массы в деле о банкротстве. Законодательство содержит совокупность ограничений, препятствующих сохранению аренды в конкурсных отношениях, а также включению права аренды в конкурсную массу, не учитывает статус арендодателя как возможного

¹ См., например: «отказные» определения Верховного Суда РФ от 22.08.2019 № 304-ЭС19-13492, от 12.01.2018 № 306-ЭС17-20448, от 18.01.2018 № 306-ЭС17-20941, от 02.02.2018 № 306-ЭС17-21699, от 02.02.2018 № 306-ЭС17-21700, от 06.02.2018 № 306-ЭС17-22277, от 06.02.2018 № 306-ЭС17-22278, от 07.02.2018 № 306-ЭС17-22604, от 26.02.2016 № 306-КГ15-15500; постановления арбитражных судов Поволжского округа от 23.08.2019 № Ф06-49120/2019, Западно-Сибирского округа от 25.10.2019 по делу № А45-20279/2018, Северо-Западного округа от 02.12.2019 по делу № А56-55207/2017, Дальневосточного округа от 13.12.2019 № Ф03-5486/2019 и т.д.

кредитора по денежным обязательствам неплатежеспособного должника, что может негативно отразиться на достижении цели конкурсных процедур, а также повлечь неоправданные издержки для кредиторов должника-арендатора и оборота в целом. Практика по делам о банкротстве, в большей степени фактически ориентированная на защиту кредиторов должника-арендатора, нестабильна, ибо не имеет в своей основе детально разработанные конструкции, надлежаще юридизирующие соответствующие фактические решения правоприменителя.

Во-вторых, содержательная сторона обозначенной проблемы состоит в необходимости согласования интересов собственника-арендодателя, должника, выступающего арендатором, а также его кредиторов в деле о банкротстве.

В-третьих, анализируемая правовая проблема имеет важное значение в силу широкой распространенности использования арендуемых основных средств как основы деятельности хозяйствующего субъекта, а также низкого процента удовлетворения кредиторских требований по итогам банкротства.

Концепция гибкой системы защиты прав в сфере несостоятельности как возможная основа для решения проблемы включения права аренды земельного участка в конкурсную массу

Теория гибкой системы была разработана Вальтером Вильбургом и может быть в общем виде представлена следующими положениями. Во-первых, большим правовым комплексам присуща множественность независимых оценок и целей. Это, в частности, означает объективную возможность спектра нормативных решений. Во-вторых, все базовые правовые идеи (принципы), присущие конкретной правовой сфере, взаимодействуют между собой. Их необходимо рассматривать в контексте такого взаимодействия в определенных типах ситуаций (по существу, модели гибкого регулирования уравниваются требованием правовой определенности).

Как достаточно точно резюмирует Х. Коциоль, гибкая система правового регулирования представляет собой такой подход, являющийся средним между жесткими и строгими (императивными) правовыми нормами и нормами, содержащими неясные правовые положения. Посредством закрепления в законе ключевых для принятия решений факторов, которые должен учесть судья, законодатель может достичь более высокого уровня конкретизации. Противопоставление прав различных участников правоотношений разрешается посредством обобщенного установления стандартов сравнения, обеспечения предсказуемости правоприменительного решения (соблюдение требования правовой определенности), а также учета при разрешении правовой ситуации множества имеющих значение факторов².

² См. подробнее: *Гаджиев Г. А.* Принцип равного правонаделения и паритетной (эластичной) правовой защиты // *Гражданское право: современные проблемы науки, законодательства, практики* : сборник статей к юбилею Е. А. Суханова. М., 2018. С. 132—151 ; *Коциоль Х.* Гибкая система — золотая середина в законодательстве и доктрине // *Вестник гражданского права*. 2016. № 6. С. 246—267.



Институт несостоятельности является не только достаточно объемным правовым комплексом, сочетающим в себе разноотраслевое регулирование, но и сферой, где права и законные интересы различных субъектов находятся в состоянии противопоставления. Это образует необходимые условия для использования гибкого подхода при выстраивании моделей защиты прав участников отношений несостоятельности как в широком смысле (политико-правовое снятие их противопоставления в законодательстве или при формулировании руководящих разъяснений высшими судебными инстанциями), так и в традиционном (предоставление защиты по суду путем разрешения конкретного спора о праве).

Из каких элементов может состоять гибкая система защиты прав в сфере несостоятельности? Полагаем, что к числу таковых можно отнести, в частности, следующие концептуальные позиции. Система защиты в банкротстве должна в первую очередь ясно и последовательно отвечать на вопрос о том, чьи интересы, при каких условиях и в какой степени подлежат приоритетному удовлетворению при условии существования экономико-правовых связей между всеми субъектами, имевшими отношения из денежных обязательств с несостоятельным должником. Само по себе наличие этих связей предопределяет, как правило, взаимное или соразмерное распространение последствий защиты на всех участников отношений несостоятельности. Это влечет за собой также необходимость релятивизации тех абсолютных средств защиты, которые могут прямым образом негативно воздействовать на общее экономическое благосостояние всех или большинства участников отношений несостоятельности (конкурсную массу).

Далее определение масштаба защиты обуславливает форму юридикации аксиологического выбора. Правоприменительный поиск масштаба защиты осуществляется путем судебного взвешивания и процессуальной оценки различных имеющих значение факторов, а также соответствующей им градации юридических последствий. Перечень факторов и их корреляция с последствиями должны быть заранее известны за счет закрепления в норме или разъяснения высшей судебной инстанции. При невозможности обеспечения отсутствия потерь у субъекта, чьи права и законные интересы признаны не подлежащими защите в конкретной ситуации и в установленной правовой форме, размер потерь такого субъекта должен быть обусловлен значительно большим приростом общего экономического благосостояния участников всей системы отношений несостоятельности³.

³ При формулировании части второго тезиса и полностью третьего тезиса нами использовались подходы из экономического анализа права. См., в частности: *Гаджиев Г. А., Гаджиев А. Г.* Система способов защиты гражданских прав и ее цивилистическая, конституционно-правовая и экономико-правовая рефлексия // *Предпринимательское право: современный взгляд* : монография / отв. ред. С. А. Карелина, П. Г. Лахно, И. С. Шиткина. М., 2019 ; *Карапетов А. Г.* Экономический анализ права. М., 2016. С. 117—149, 292—419. Примененный нами прием методологически оправдан прежде всего тем, что экономический анализ права удачно накладывается на теорию гибкого регулирования, позволяя при этом учитывать не только правовую сторону вопроса, но и требование экономической эффективности. Рост общего экономического благосостояния как проявление этой

С учетом изложенной концепции мы можем предложить следующее решение проблемы включения права аренды земельного участка в конкурсную массу.

1. До тех пор, пока арендное обязательство не прекращено по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством, с момента возбуждения дела о банкротстве право аренды земельного участка целесообразно признавать составной частью будущей конкурсной массы на основании опровержимой презумпции согласия арендодателя на его отчуждение на публичных торгах в ходе конкурсной процедуры. После возбуждения дела о банкротстве арендное обязательство может быть прекращено по инициативе арендодателя и, следовательно, презумпция согласия опровергнута путем удовлетворения судом в деле о банкротстве иска о расторжении договора аренды.

Законодателем или Верховным Судом РФ должен быть сформулирован перечень факторов, которые суд должен учитывать при рассмотрении такого иска⁴. Односторонний отказ или изменение условий договора аренды с момента возникновения отношений несостоятельности не допускаются. Такое политико-правовое решение, требующее внесения законодательных изменений, основано на необходимости приоритетной защиты интересов кредиторов неплатежеспособного должника, к числу которых относится и сам арендодатель. Права последнего как собственника, ранее реализовавшего свою волю на передачу имущества во временное владение и пользование третьему лицу, также учитываются, ибо по итогам торгов собственник получает нового арендатора, который отличается от прежнего своей платежеспособностью, очевидно доказанной самим фактом покупки права аренды.

Предлагаемое решение соответствует требованию правовой определенности за счет формулирования перечня факторов, подлежащих учету при рассмотрении иска о расторжении договора аренды. Оно принимает во внимание и характер издержек арендодателя от включения права аренды в конкурсную массу, которые по общему правилу меньше, чем издержки кредиторов при обратном решении этого вопроса. Кроме того, арендодатель не лишен возможности защитить свои права путем инициирования расторжения договора аренды по суду в рамках дела о банкротстве. Рассмотрение этого спора в деле о банкротстве обеспечит равную правовую защиту всем кредиторам путем заявления ими возражений по этому иску.

2. Правоприменительное решение исследуемой проблемы с позиций *de lege lata* может состоять в следующем. На основании действующих положений п. 3 и 4 ст. 1, п. 1 ст. 10, п. 3 ст. 307, п. 4 ст. 450.1 ГК РФ можно заключить, что при отказе в даче согласия на распоряжение правом аренды земельного участка

эффективности выступает очевидной целью всего института несостоятельности в контексте ситуации неплатежеспособности конкретного хозяйствующего субъекта.

⁴ К числу таких факторов можно, в частности, отнести нахождение на арендуемом должником земельном участке легально возведенных объектов недвижимого имущества, принадлежащих ему на праве собственности (см.: определения Верховного Суда РФ от 14.06.2017 № 304-ЭС16-20773, от 23.12.2019 № 301-ЭС18-10926(4)), объективную необходимость использования земельного участка для целей выполнения должником плана реструктуризации и восстановления таким образом своей платежеспособности и т.д.



путем его реализации с торгов в деле о банкротстве, а также при отказе от договора или его расторжении по суду арендодатель должен действовать добросовестно и разумно. При возбуждении дела о банкротстве в отношении арендатора требование добросовестности и разумности к поведению арендодателя существует в интересах не только арендатора, но и, в большей степени, его кредиторов⁵.

По этой причине на основе указанных правовых норм, а также позиций, содержащихся в п. 1 и 51 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», определении Верховного Суда РФ от 23.12.2019 № 301-ЭС18-10926(4), при недобросовестности и неразумности действий арендодателя (отказ в даче согласия на распоряжение правом аренды, односторонний отказ от договора аренды или предъявление иска об его расторжении), во-первых, отказ в даче согласия может быть оспорен по суду, в том числе конкурсным кредитором как лицом, имеющим материально-правовой интерес в формировании конкурсной массы, и признан недействительным; во-вторых, односторонний отказ от договора аренды может быть квалифицирован без отдельного оспаривания как не имеющий юридической силы; в-третьих, суд может оставить без удовлетворения иск о расторжении договора аренды.

Приведенная конструкция представляет собой один из возможных правовых масштабов выстраивания определенного соотношения прав арендодателя, должника и его кредиторов при ее наполнении соответствующими фактическими обстоятельствами конкретной хозяйственной ситуации. В ее основе лежит рас-

⁵ Как недобросовестные, так и неразумные действия влекут отказ в защите права в соответствующей правовой форме. Под требованием добросовестности мы здесь понимаем соответствие поведения не только условиям договора и императивным или не исключенным сторонами диспозитивным нормам, но и стандарту честной деловой практики. Это требование выражает необходимость при осуществлении прав соотносить свои интересы с чужими, проявляя к ним известное внимание, требуемое нравственными воззрениями общества. Добросовестности как правовому принципу свойственна, среди прочего, корректирующая функция, реализуемая в отношениях несостоятельности в ограничении прав управомоченного лица (арендодателя) в связи с необходимостью защиты прав и интересов должника и его кредиторов. Требование разумности проявляется в логичности и целесообразности поведения субъекта (разумно такое поведение лица, которое является результатом осмысления им социально-экономической обстановки, в которой он находится, логически вытекает из нее и целесообразно для него).

См. подробнее: Гражданское право : учебник : в 4 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. М., 2019. Т. 1. С. 467—469 (автор главы — В. С. Ем) ; Договорное и обязательственное право (общая часть) : постатейный комментарий к статьям 307—453 ГК РФ / отв. ред. А. Г. Карапетов. М., 2017. С. 41—48 (автор комментария — А. Г. Карапетов) ; *Нам К. В.* Принцип добросовестности: развитие, система, проблемы теории и практики. М., 2019. С. 158—218. В сфере отношений несостоятельности при выстраивании определенных масштабов соотношения прав различных субъектов их поведение целесообразно проверять на соответствие обоим требованиям, ибо это позволяет не только дать юридическую оценку, но и учесть экономическую эффективность (в том числе сравнить издержки), тем самым обеспечивая более сбалансированное решение.

пространение судебного контроля в рамках дела о банкротстве за поведением арендодателя как наиболее сильной стороны рассматриваемых отношений, а также идея релятивизации защиты его прав в пользу иных субъектов (кредиторов). Сама по себе релятивизация защиты арендодателя не исключает возможность защиты его прав. В этом смысле его положение и как кредитора арендатора, и как собственника арендуемого имущества в целом не ухудшается.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. *Гаджиев Г. А.* Принцип равного правонаделения и паритетной (эластичной) правовой защиты // *Гражданское право: современные проблемы науки, законодательства, практики : сборник статей к юбилею Е. А. Суханова.* — М., 2018. — С. 132—151.
2. *Гаджиев Г. А., Гаджиев А. Г.* Система способов защиты гражданских прав и ее цивилистическая, конституционно-правовая и экономико-правовая рефлексия // *Предпринимательское право: современный взгляд : монография / отв. ред. С. А. Карелина, П. Г. Лахно, И. С. Шиткина.* — М., 2019. — 650 с.
3. *Гражданское право : учебник : в 4 т. / отв. ред. Е. А. Суханов.* — М., 2019. — Т. 1. — 575 с.
4. *Договорное и обязательственное право (общая часть) : постатейный комментарий к статьям 307—453 ГК РФ / отв. ред. А. Г. Карапетов.* — М., 2017. — 1119 с.
5. *Карапетов А. Г.* Экономический анализ права. — М., 2016. — 527 с.
6. *Коциоль Х.* Гибкая система — золотая середина в законодательстве и доктрине // *Вестник гражданского права.* — 2016. — № 6. — С. 246—267.
7. *Нам К. В.* Принцип добросовестности: развитие, система, проблемы теории и практики. — М., 2019. — 277 с.
8. *Суханов Е. А.* Вещное право : научно-познавательный очерк. — М., 2016. — 559 с.