

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС16-19742 (6)

г. Москва

17 марта 2021 г.

Дело № А40-150393/2014

резолютивная часть определения объявлена 11.03.2021
полный текст определения изготовлен 17.03.2021

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Разумова И.В.,
судей Корнелюк Е.С. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Федерального агентства по управлению государственным имуществом на определение Арбитражного суда города Москвы от 10.02.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.08.2020 по делу № А40-150393/2014.

В судебном заседании приняли участие представители:

конкурсного управляющего федеральным государственным унитарным предприятием «Толстопальцево» – Маршев Д.Ю. (по доверенности от 29.12.2020);

Федерального агентства по управлению государственным имуществом – Сапунова А.В. (по доверенности от 22.01.2021), Хетагуров С.В. (по доверенности от 12.01.2021).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей Росимущества, поддержавших доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителя конкурсного управляющего федеральным государственным унитарным предприятием «Толстопальцево», просившего оставить обжалуемые судебные акты без изменения, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) федерального государственного унитарного предприятия «Толстопальцево» (далее – должник, предприятие) его конкурсный управляющий обратился в суд с заявлением об утверждении положения о порядке, сроках и условиях проведения торгов по продаже принадлежащего предприятию права аренды пяти земельных участков, расположенных в Одинцовском районе Московской области (далее – положение о продаже).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 10.02.2020 положение о продаже утверждено в редакции, предложенной конкурсным управляющим.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2020 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 27.08.2020 определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом просит названные судебные акты отменить, в удовлетворении заявления конкурсного управляющего отказать.

В отзыве на кассационную жалобу конкурсный управляющий предприятием просит обжалуемые определение и постановления оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В. от 10.02.2021 кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзыве на нее, объяснениях представителей Росимущества и конкурсного управляющего должником, судебная коллегия считает, что жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Утверждая положение о продаже в редакции, предложенной конкурсным управляющим, суды сочли, что данная редакция положения обеспечит получение максимального эффекта от реализации имущественных прав должника.

Доводы Федерального агентства по управлению государственным имуществом о невозможности отчуждения права аренды земельных участков суды отклонили. Суды исходили из того, что право аренды является оборотоспособным имущественным правом должника, поскольку все пять земельных участков, находящихся в публичной собственности, переданы предприятию в аренду на срок, превышающий пять лет. Это право вошло в конкурсную массу и подлежит реализации на торгах в целях удовлетворения требований кредиторов предприятия.

Между тем судами не учтено следующее.

Суть договора аренды заключается в предоставлении арендатору имущества его собственником за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (статья 606 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При разрешении вопроса о том, является ли полученное арендатором право аренды его оборотоспособным активом, необходимо, прежде всего, определить правомочия арендатора по распоряжению этим правом.

Действительно, по общему правилу, закрепленному в пункте 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более пяти лет арендатор имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника участка при условии его уведомления.

Однако, как указано в пункте 9 статьи 22 Земельного кодекса, приведенное общее правило о свободной передаче арендатором права долгосрочной аренды публичного земельного участка другим лицам применяется, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В отношении государственных унитарных предприятий законодательный запрет на передачу ими прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности, иным хозяйствующим субъектам (кроме случаев заключения концессионных соглашений) прямо установлен подпунктом 2 пункта 5 статьи 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

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.

Допущенные судами нарушения норм являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов Росимущества, в связи с чем обжалуемые судебные акты следует отменить на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, приняв новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявления конкурсного управляющего предприятием.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда города Москвы от 10.02.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.08.2020 по делу № А40-150393/2014 отменить.

В удовлетворении заявления конкурсного управляющего федеральным государственным унитарным предприятием «Толстопальцево» отказать.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

Е.С. Корнелюк

судья

С.В. Самуйлов