

**Попов Андрей Олегович**

**Popov Andrey Olegovich**

главный юрисконсульт Отдела защиты интересов  
Банка в сфере корпоративного бизнеса

и взаимодействия с государственными органами

Саратовского отделения №8622, ПАО Сбербанк

**Chief Legal Adviser of the Bank's Interests Protection**

**Department in the field of Corporate business and**

**Interaction with government agencies**

**The Saratov branch No. 8622, Sberbank**

E-mail: anopopov@sberbank.ru



УДК 347.122

**АРЕНДА ЗАЛОГА: ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ  
РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ И СОХРАННОСТЬ  
ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА  
RENT OF COLLATERAL: THE PROCEDURE FOR REPAYMENT  
OF EXPENSES FOR THE MAINTENANCE AND SECURITY  
OF THE PLEDGED PROPERTY OF THE DEBTOR**

**Ключевые слова:** банкротство, распределение доходов от аренды, пре-имущественное право залогового кредитора, расходы на содержание заложеного имущества должника.

**Keywords:** bankruptcy, distribution of rental income, pre-emptive right of the mortgaged creditor, expenses for the maintenance of the mortgaged property of the debtor.

Статья посвящена актуальной на сегодняшний день проблеме по поводу порядка распределения денежных средств, поступающих в конкурсную массу от сдачи в аренду имущества должника-банкрота, находящегося в залоге, а именно правомерности удержания из арендных платежей, причитающихся залоговому кредитору, расходов на содержание и обслуживание такого имущества. Поскольку вопрос не урегулирован ни законодательством, ни судебной практикой Верховного Суда РФ, на основе анализа имеющейся единичной судебной практики окружных и апелляционных арбитражных судов, в статье выработан и описан правовой подход к решению данной проблемы.

На практике возникают разногласия по поводу порядка распределения денежных средств, поступающих в конкурсную массу от сдачи в аренду имущества должника, находящегося в залоге, однако законодательно данный

вопрос в полной мере не урегулирован, а у судов отсутствует однозначная правовая позиция на этот счет.

Существует мнение, что при отнесении расходов на содержание и эксплуатацию заложенного имущества к текущим расходам, погашение их будет осуществлено из конкурсной массы, залоговые кредиторы сэкономят свои денежные средства в ущерб интересам незалоговых кредиторов, в связи с чем, будет нарушен баланс интересов кредиторов.

Но имеется и противоположное мнение о том, что эксплуатационные платежи, возникающие в связи со сдачей имущества в аренду, расходами на обеспечение сохранности предмета залога не являются и должны покрываться за счет арендаторов, непосредственно пользующихся данными услугами, а отнесение к расходам, подлежащим погашению до удовлетворения требований залогодержателя, эксплуатационных расходов в полном объеме нарушает права и законные интересы залогодержателей, поскольку фактически пользователями таких услуг выступают арендаторы должника.

The Article is devoted to the current problem concerning the order of distribution of funds received by the bankruptcy estate from leasing the property of a bankrupt debtor that is pledged, namely, the legality of withholding from lease payments due to the collateral creditor, the costs of maintaining and servicing such property. Since the issue is not regulated by either the legislation or the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation, based on the analysis of the available individual judicial practice of district and appellate arbitration courts, the article develops and describes a legal approach to solving this problem.

In practice, there are disagreements about the order of distribution of funds received by the bankruptcy estate from the lease of the debtor's property that is pledged, but this issue is not fully regulated by law, and the courts do not have an unambiguous legal position on this issue.

There is an opinion that in allocating costs for maintenance and operation of the mortgaged property to current expenses, repayment will be made from the bankruptcy estate, secured creditors will save your cash in the detriment non-secured creditors, therefore, will balance the interests of creditors.

However, there is also a contrary opinion that operating payments arising in connection with the lease of property, the costs of ensuring the safety of the pledged item are not and should be covered by the tenants who directly use these services, and the attribution of operating costs to the expenses to be repaid until the requirements of the mortgagee are met in full violates the rights and legitimate interests of the mortgagees, since in fact the users of such services are the tenants of the debtor.

Для начала осветим законодательные положения правоотношений, возникающих при сдаче заложенного имущества должника в аренду. Итак, в силу действующего законодательства о банкротстве признание должника банкротом означает установление невозможности выполнения им своих обязательств в обычном порядке и полного удовлетворения всех требований кредиторов, в том числе по обязательным платежам.

Исходя из специфики банкротства, для конкурсного производства предусмотрены особые правила распределения имеющегося у должника имущества (конкурсной массы), в том числе очередность удовлетворения требований всех его кредиторов.

Согласно абз. 4 п. 2 ст. 334 Гражданского кодекса залогодержатель преимущественно перед другими кредиторами залогодателя вправе получить удовлетворение обеспеченного залогом требования также за счет доходов от использования заложенного имущества третьими лицами.

В своих определениях Верховный Суд Российской Федерации указывал, что применение нормы п. 2 ст. 334 ГК РФ допустимо к правоотношениям, возникшим из договоров залога, заключенных с даты вступления в силу ФЗ №367-ФЗ, то есть с 1.07.2014.

Доходом от использования заложенного имущества третьими лицами является сумма арендной платы, в размере, определенном в договоре аренды, поступающая на счет должника в конкурсном производстве.

Согласно п. 4 ст. 137 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», особенности учета и удовлетворения требований кредиторов третьей очереди по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, определяются ст. 138 настоящего федерального закона.

Денежные средства, поступающие в конкурсную массу должника в виде арендной платы от использования третьими лицами заложенного в пользу банка имущества должника, подлежат распределению в соответствии с п. 2 ст. 334 ГК РФ и ст. 138 Закона о банкротстве, то есть требования банка удовлетворяются преимущественно перед требованиями других кредиторов должника.

С момента установления залогового требования в процедуре конкурсного производства (и соответственно с момента откры-

тия конкурсного производства для залоговых требований, установленных в предшествующих процедурах) залоговый кредитор вправе претендовать на преимущественное получение предоставленного третьими лицами по договорам аренды залогового имущества.

Таким образом, конкурсный управляющий обязан перечислять залоговому кредитору 80% денежных средств (если обязательство по кредитному договору), поступающих в конкурсную массу должника в виде арендной платы от сдачи в аренду заложенного имущества третьим лицам в соответствии с ч. 2 ст. 334 ГК РФ и ст. 138 «О несостоятельности (банкротстве)». Указанный правовой подход отражен в п. 20 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №1 2018 года, утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 28.03.2018.

В 2015-2017 годах была сформирована единообразная судебная практика, согласно которой выручка от аренды предмета залога на основании п. 2 ст. 334 ГК РФ должна распределяться преимущественно в пользу залоговых кредиторов (для договоров залога, заключенных после 1.07.2014 года).

В п. 17 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ №4 (2017) было отмечено, что не согласуется с целями законодательного регулирования отношений несостоятельности (банкротства) такая ситуация, когда на незалоговых кредиторов, как правило, не получающих удовлетворения за счет продажи предмета залога, возлагаются в том числе эксплуатационные расходы и расходы, связанные с реализацией предмета залога.

Суды исходили из логики, что праву залогового кредитора на доходы от аренды предмета залога коррелировала его обязанность возмещать эксплуатационные и прочие расходы, связанные с таким имуществом, что, по мнению судов, отвечало искомому балансу прав и обязанностей залоговых и незалоговых кредиторов.

На протяжении 2017-2019 годов в своих определениях высшая судебная инстанция указывала со ссылкой на п. 6 ст. 138 Закона о банкротстве на правомерность удержания из выручки от реализации предмета залога до ее распределения различных расходов, связанных с обеспечением сохранности, содержанием и реализацией этого имущества.

При этом суды применяли данный подход и при распределении денежных средств от аренды заложенного имущества должника, указывая, что сумма денежных средств, подлежащая распределению в соответствии с пп. 1 и 2 ст. 138 Закона о банкротстве, определяется исходя из размера чистого дохода от сдачи имущества в аренду, то есть за вычетом расходов, непосредственно связанных с эксплуатацией сдаваемого в аренду имущества, а также расходов по уплате связанных с данными операциями обязательных платежей.

Однако вопрос об удержании расходов на содержание и эксплуатацию заложенного имущества, из поступающих в конкурсную массу арендных платежей, до настоящего времени остается спорным.

Полагаю, что указание в судебных актах в качестве мотивировки того, что расходы на содержание и эксплуатацию заложенного имущества, относятся к расходам, связанным с обеспечением сохранности предмета залога (п. 6 ст. 138 Закона о банкротстве), и потому подлежат уплате в первоочередном порядке, неверно.

Однако имеется и противоположный подход судов.

Так, в постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.02.2019 по делу №А56-3061/2015 содержится позиция о неприменимости положений п. 6 ст. 138 закона о банкротстве при распределении средств, поступающих от аренды предмета залога. При этом в данном Постановлении суд указал, что до реализации предмета залога на эксплуатационные и охранные расчеты распространяется общий порядок, предусмотренный ст. 134 Закона о банкротстве.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 7.06.2019 №307-ЭС19-4296(2) в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам отказано.

Аналогично указано и в Определении Арбитражного суда Саратовской области от 19.11.2019 г. по делу №А57-31732/2017.

Такая же позиция, но в отношении отнесения к соответствующим расходам сумм налога на добавленную стоимость высказана Арбитражным судом Московского округа в Постановлении от 6.03.2019 по делу №А40-229988/2016.

Изложенное свидетельствует об отсутствии единообразия в применении законодательства.

На данное обстоятельство правовой неопределенности ссылаются и суды, разрешая споры между конкурсными управляющими и залоговыми кредиторами по поводу расходования денежных средств от аренды заложенного имущества должника на содержание и эксплуатацию такого имущества.

Так, например, Двенадцатый Арбитражный апелляционный суд изучил правоприменительную практику по вопросу применения п. 6 ст. 138 Закона о банкротстве, п. 2 ст. 334 ГК РФ к доходам от аренды заложенного имущества в процедуре конкурсного производства и установив отсутствие ее единообразия<sup>1</sup>, отказал в удовлетворении заявления о признании действий конкурсного управляющего недействительными, сославшись на правовую позицию, изложенную в пп. 4 и 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 №62 «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица» и в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 10.12.2013 №10481/13, в соответствии с которой не могут быть признаны незаконными действия (бездействие) арбитражного управляющего, совершенные им в ситуации и в период правовой неопределенности, которая может быть обусловлена, в том числе, отсутствием единообразия в применении законодательства.

Поскольку судебная практика не отличается разнообразием, она ставит решение данной проблемы в зависимость от ответа на ключевой вопрос: относятся ли эксплуатационные и обязательные платежи, к расходам, связанным с обеспечением сохранности предмета залога и его реализацией на торгах и подлежат ли они уплате из арендной платы до реализации заложенного имущества?

Попробуем разобраться в данном вопросе на основе анализа норм законодательства.

В силу п. 2 ст. 134 Закона о банкротстве требования кредиторов по эксплуатационным платежам (коммунальным платежам,

---

<sup>1</sup> Постановление от 21.02.2020 г.

платежам по договорам энергоснабжения и иным аналогичным платежам) относятся к четвертой очереди текущих платежей и погашаются вне очереди за счет конкурсной массы должника (п. 1 ст. 134 Закона о банкротстве). Как указано в Обзоре судебной практики по вопросам, связанным с участием уполномоченных органов в делах о банкротстве и применяемых в этих делах процедурах банкротства<sup>1</sup> по смыслу п. 2 ст. 134 Закона о банкротстве к эксплуатационным платежам могут быть отнесены расходы на сохранение имущества должника и поддержание его в надлежащем состоянии до момента продажи. Иные затраты подлежат включению в состав пятой очереди текущих платежей.

Ст. 138 Закона о банкротстве предусмотрен порядок распределения денежных средств, поступивших от продажи предмета залога. Из вырученных средств покрываются расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах.

На основе буквального толкования Закона о банкротстве и судебной практики к расходам, указанным в п. 6 ст. 138 Закона о банкротстве, относятся расходы, связанные с публикацией сообщений о проведении торгов, с оплатой услуг по организации и проведению торгов на электронной торговой площадке, с оплатой услуг оценщика.

В ст. 134 Закона о банкротстве установлено императивное правило: требования по эксплуатационным платежам подлежат включению в четвертую очередь текущих платежей. К таким требованиям законодатель отнес коммунальные платежи, платежи по договорам энергоснабжения и иные аналогичные платежи. Соответственно, законом уже закреплен механизм компенсации расходов, связанных с возмещением затрат должника на поддержание хозяйственной деятельности.

Ст. 606 ГК РФ определено, что по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии со ст. 614 ГК РФ под арендной платой понимается плата за пользование имуществом.

<sup>1</sup> Утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016 г.

При этом доходом от использования заложенного имущества третьими лицами является сумма арендной платы, в размере, определенном в договоре аренды, поступающая на счет должника в конкурсном производстве.

Положениями п. 6 ст. 138 Закона о банкротстве предусмотрено, что расходы на обеспечение сохранности предмета залога, покрываются за счет средств, поступивших от реализации предмета залога, до расходования этих средств в соответствии с пп. 1 и 2 ст. 138 Закона о банкротстве.

Таким образом, до реализации предмета залога, сдаваемого в аренду, на эксплуатационные и охранные расчеты распространяется общий порядок, предусмотренный ст. 134 Закона о банкротстве.

При этом п. 6 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», согласно его буквальному толкованию, подлежит применению только при продаже имущества обремененного залогом, а не сдаче его в аренду, а также не содержит указания о том, что все текущие платежи относятся к расходам, направленным на обеспечение сохранности имущества должника.

Данный подход также косвенно подтверждается и правовой позицией Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ,<sup>1</sup> выраженной в судебном споре об утверждении суммы процентов по вознаграждению конкурсного управляющего, в котором суд указал «эксплуатационные расходы, будучи погашаемыми за счет основной части конкурсной массы, фактически перекладываются на незалоговых кредиторов, как правило, не получающих удовлетворения своих требований от реализации залогового имущества (при превышении размера обеспечиваемого требования над размером вырученных от реализации денежных средств)».

Указанное регулирование означает, что до погашения требований залогодержателя выручка от продажи заложенного имущества не может направляться на погашение текущих платежей и расчеты с иными кредиторами, в том числе с кредиторами первой и второй очереди.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21.06.2017 №306-ЭС17-782 по делу №А65-2701/2009.

<sup>2</sup> Пункт 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя».



Аналогичный подход следует применять и при уплате налогов должника.

В соответствии с правовой позицией, изложенной Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации<sup>1</sup>, исходя из положений ст. 163 и п. 4 ст. 166 Налогового кодекса Российской Федерации НДС должника, признанного банкротом, исчисляется должником как налогоплательщиком по итогам налогового периода и уплачивается в сроки, установленные п. 1 ст. 174 Налогового кодекса Российской Федерации с учетом того, что требование об уплате названного налога согласно п. 2 ст. 134 Закона о банкротстве относится к четвертой очереди текущих требований.

Реестровое требование конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом имущества должника, является приоритетным в силу ст. 138 Закона о банкротстве перед требованием по уплате налога на доходы, относящимся к четвертой очереди текущих требований.

В противном случае, требования Уполномоченного органа будут удовлетворяться в преимущественном порядке перед иными кредиторами в отсутствие правовых оснований.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод о том, что действующее законодательство о банкротстве содержит специальные нормы, регулирующие порядок распределения денежных средств, вырученных от реализации предмета залога, которыми прямо установлен приоритет залогового кредитора на удовлетворение своих требований за счет стоимости предмета залога. При этом, согласно указанным нормам права в случае, если требования залогового кредитора основаны на кредитном договоре, в его пользу подлежит перечислению не менее 80% денежных средств, вырученных от реализации предмета залога.

Полагаю, что законодателю необходимо разрешить сложившийся правовой казус и внести на законодательном уровне определенность в данный вопрос, поскольку в настоящее время имеется непредсказуемость в правоприменительной практике.

---

<sup>1</sup> Пункт 1 постановления Пленума от 25.01.2013 N 11 «Об уплате налога на добавленную стоимость при реализации имущества должника, признанного банкротом».

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 31.07.2020), (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 5.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 31.07.2020)
3. Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (ред. от 31.07.2020).
4. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ №4 (2017) Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15 ноября 2017 г.
5. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №1 2018 года, утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 28.03.2018.
6. Обзор судебной практики по вопросам, связанным с участием уполномоченных органов в делах о банкротстве и применяемых в этих делах процедурах банкротства утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016г.
7. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 №11 «Об уплате налога на добавленную стоимость при реализации имущества должника, признанного банкротом».
8. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 №62 «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица».
9. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 10.12.2013 №10481/13.
10. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя».
11. Определение Верховного Суда РФ от 7.06.2019 №307-ЭС19-4296(2) по делу №А56-3061/2015.
12. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21.06.2017 №306-ЭС17-782 по делу №А65-2701/2009.
13. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.02.2019 по делу №А56-3061/2015.
14. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 6.03.2019 по делу №А40-229988/2016.
15. Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.02.2020 по делу №А57-31732/2017.