



Хранить нельзя сдать в аренду, или где ставить запятую?

Часть вторая. Квалификация

Аннотация

Первая часть статьи завершалась осторожным оптимизмом, мол Верховный Суд последовательно формирует позицию в пользу приоритета сохранности над максимизацией дохода, и нижестоящие суды её воспроизводят. Вторая часть ставит вопрос, который первая обошла стороной, а именно работает ли эта позиция за пределами иска об убытках. Практика показывает, что при смене способа защиты, те же фактические обстоятельства дают иной результат. Управляющий, которого нельзя привлечь к ответственности за заниженную арендную плату, является автором недействительной сделки по тому же основанию. В статье предпринята попытка исследования природы этого разрыва, его процессуальные причины и практические последствия.

1. Один фактический состав и два режима

В первой части мы разбирали ситуацию, в которой управляющему предъявляли иск о взыскании убытков. Дескать, имущество должника сдано в аренду по цене ниже рыночной, разница представляет собой упущенную выгоду конкурсной массы. Суды в таких делах, как правило, отказывают в убытках, поскольку стандарт доказывания высок, управляющий не обязан максимизировать доход, а рыночная оценка носит вероятностный характер и не подтверждает реальной возможности получить большее.

Но у той же ситуации есть зеркальное отражение. Договор аренды, заключённый в ходе конкурсного производства по цене ниже абстрактной рыночной, является потенциально оспоримой сделкой по п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве (сделка с неравноценным встречным исполнением). Правовые основания разные, фактический состав один и тот же (имущество, управляющий, арендная плата, рыночная оценка).

Разница в исходах при смене способа защиты не аномалия, а закономерное следствие того, что два режима устроены принципиально по-разному и пока не приведены к единому знаменателю применительно к ситуации с арендой в банкротстве.

2. В чем разница между иском об убытках и оспаривание сделки

Иск о взыскании убытков с управляющего требует доказывания деликтного состава. Истец должен доказать противоправность действий управляющего; наличие убытков и их точный размер; причинную связь между действиями и наступившими убытками; вину. Отсутствие хотя бы одного из этих элементов влечёт отказ в удовлетворении требований.

Применительно к договорам аренды в конкурсном производстве это означает, что истец обязан доказать не абстрактную возможность получить рыночную плату, а вполне конкретную. Существование реальных арендаторов, готовых платить такую цену именно в тот период, именно за то имущество, именно в тех условиях. Рыночная оценка этого не подтверждает, она лишь устанавливает расчётную гипотетическую величину. Суды это разграничение принципиально соблюдают, но не всегда.





Оспаривание сделки по п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве устроено принципиально иначе. Для признания сделки недействительной достаточно доказать, что цена или иные условия сделки существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки. Ни умысел на причинение вреда кредиторам, ни недобросовестность контрагента, ни реальное уменьшение конкурсной массы по этому основанию не требуются.

На практике заявитель просит суд назначит экспертизу, эксперт устанавливает некую рыночную стоимость, суд сравнивает её с договорной ценой. Если разрыв признаётся существенным, то сделка недействительна. Бремя доказывания цели сохранности, разумности условий, экономического эффекта для конкурсной массы лежит на управляющем и контрагенте. Это перевернутая логика по сравнению с иском об убытках.

Именно в этом перевороте источник проблемы. Один и тот же аргумент (управляющий не обязан максимизировать арендный доход) является сам по себе достаточным для отказа в иске об убытках и, как показывает практика, недостаточным для отклонения заявления об оспаривании сделки.

Описанный разрыв создаёт очевидный стимул. Конкурсный управляющий или кредитор, не имеющий перспектив по иску об убытках, может достичь схожего экономического результата через оспаривание сделки при существенно более низком стандарте доказывания. Результат в случае успеха будет иным по форме (реституция, а не возмещение убытков), но схожим по своей сути, в виде изъятия некой рыночной стоимости пользования имуществом.

То, что инструмент, а не фактические обстоятельства, определяет исход спора по одному и тому же договору само по себе свидетельство правовой неопределённости. Норма, последствия применения которой зависят от выбора иска, а не от существа ситуации, работает ненадлежащим образом.

3. Для какого режима применимы позиции Верховного Суда

Центральный вопрос, который практика не разрешила заключается в том, а применима ли позиция Верховного Суда о приоритете сохранности над максимизацией дохода к оспариванию сделок по ст. 61.2 Закона о банкротстве или она относится исключительно к искам об убытках?

Определение Верховного Суда РФ от 30.05.2025 № 308-ЭС21-24561(6), включённое в п. 22 обзора Президиума ВС РФ от 29.04.2026 № 7А/2026, формулирует позицию в контексте оценки действий управляющего и взыскания убытков буквально. Закон о банкротстве не устанавливает в качестве цели конкурсного производства извлечение максимальной прибыли от использования имущества должника. Эта формулировка достаточно широка, чтобы распространяться и на оценку равноценности сделки по ст. 61.2 Закона о банкротстве, но суды так не читают.

Логика судов при оспаривании сделок достаточно примитивна. Неравноценность подтверждена экспертизой, а следовательно, сделка недействительна. Аргумент о сохранности отклоняется со ссылкой на то, что из условий договора цель сохранности не следует, а доказательств, подтверждающих эту цель документально, не представлено. Позиция Верховного Суда при этом не упоминается, либо квалифицируется как относящаяся к иному предмету спора.





4. Что значит существенное отклонение цены

Пункт 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве устанавливает, что цена сделки должна отличаться существенно в худшую для должника сторону от рыночной. Законодатель использует слово «существенно» как самостоятельный квалифицирующий признак. Суд не вправе признать сделку недействительной, если отклонение цены не достигает порога существенности.

Верховный Суд конкретизирует этот критерий через кратность. Пункт 12 обзора судебной практики, утверждённого Президиумом ВС РФ 01.06.2022, разъясняет, что применительно к оспариванию подозрительных сделок существенность отклонения цены должна определяться с учётом кратности разницы. Разница в пределах 20–30% названа несущественной.

На практике нижестоящие суды этот порог соблюдают непоследовательно. Отклонения в 30–40% признаются достаточными со ссылкой на то, что неравноценность подтверждена экспертизой, без отдельного анализа существенности. Аргументы о кратности как правило суды не опровергают, они их просто не рассматривают.

Положения п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве устанавливает формулу неравноценности: неравноценным встречным исполнением признаётся ситуация, при которой рыночная стоимость переданного должником существенно превышает стоимость полученного им. Из этой формулы следует, какая величина должна служить базой при расчёте относительного отклонения: стоимость полученного должником, то есть цена сделки.

Математически это выглядит так. Если рыночная стоимость переданного должником составляет 200, а цена сделки 160, то превышение равно 40. Норма предписывает оценивать существенность этого превышения, то есть соотносить 40 с базой, которой по логике закона является стоимость полученного: $40 / 160 = 25\%$.

Однако, разница в цене приобретает принципиальное значение при обсуждении порога существенности. Пункт 12 обзора судебной практики, утверждённого Президиумом ВС РФ 01.06.2022, называет кратность, то есть двукратное превышение над минимальным ориентиром существенности. При отклонении в диапазоне 20–30% этот порог заведомо не достигнут.

Важно и то, что сама норма не требует расчёта в процентах. Она говорит о именно существенном превышении, то есть оценочном критерии, который суды должны наполнять содержанием исходя из конкретных обстоятельств. Арифметика лишь обслуживает этот вывод, но не заменяет его. Тем не менее на практике расчёт процентного отклонения превратился в самостоятельный квазиформальный тест: есть нужный процент, тогда есть и существенность. Какой именно процент считать нужным и от какой базы его считать остаётся на усмотрении суда, что само по себе является источником непредсказуемости.

Отдельного внимания заслуживает оговорка в конце нормы: стоимость полученного встречного исполнения определяется «с учётом условий и обстоятельств такого встречного исполнения обязательств».

Указанное означает, что стоимость полученного должником не тождественна номинальной сумме. Если арендатор принял на себя бремя восстановительного ремонта нерабочей техники, несёт все расходы на содержание и капитальный ремонт, принимает эксплуатационные риски – всё это входит в состав встречного исполнения и подлежит учёту при определении его стоимости.





Экспертиза, определяющая рыночную стоимость без учёта этих условий, устанавливает не ту величину, которую предписывает сравнивать п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве.

Таким образом, корректный расчёт применительно к норме п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве предполагает:

- (1) определение рыночной стоимости переданного должником как базы превышения;
- (2) определение стоимости полученного должником встречного исполнения с учётом совокупности условий договора, включая неденежные элементы.
- (3) оценку разницы как доли от стоимости полученного.

Именно последний, третий шаг, суды пропускает, ограничиваясь сравнением номинальной арендной платы с рыночной оценкой без какого-либо учёта условий сделки.

5. Экспертиза как доказательство

В спорах об оспаривании сделки оценка занимает особое процессуальное положение. Формально она является одним из доказательств, подлежащих оценке в совокупности с иными материалами дела (ст. 71 АПК РФ). Фактически она нередко является единственным доказательством, определяющим исход, поскольку есть экспертиза, значит есть неравноценность.

Этому способствует устойчивая практика отклонения рецензий на экспертные заключения. Суды, как правило, отклоняют их с формулировкой, мол рецензия выражает субъективное мнение специалиста, не предупреждённого об уголовной ответственности. Поскольку процессуальное законодательство не предусматривает рецензирования экспертных заключений как самостоятельного процессуального действия, это формально корректно. Но фактически это означает, что оспорить экспертизу без назначения повторной и(или) дополнительной практически невозможно, а назначение экспертизы зависит от усмотрения суда.

Между тем любая оценка рыночной стоимости носит вероятностный характер. Пункт 7 обзора практики, утверждённого Президиумом ВС РФ от 16.02.2017, разъясняет, что понятие рыночной стоимости имеет вероятностный характер и не гарантирует возможности реального совершения сделки на указанных условиях. Выбор объектов-аналогов, корректировки, метод оценки – всё это субъективные элементы, способные менять результат в разы. Признание экспертизы «ясной и полной» в любом случае не делает её правильной, но суды это разграничение не проводят.

Дополнительную сложность создаёт то, что в ряде случаев экспертиза устанавливает рыночную ставку ниже договорной, то есть формально подтверждает, что управляющий сдал имущество дороже рынка. Казалось бы, это исключает неравноценность. Однако суды при этом находят иные основания для признания сделки недействительной, не связанные с ценовым параметром. Таким образом, экспертиза не является конечным аргументом там, где она даёт неудобный результат, но остаётся решающим там, где даёт нужный. Это противоречит принципу равной доказательственной силы доказательств.

6. Сохранность как цель

Ключевой практический вопрос состоит в том, как именно должна быть задокументирована цель сохранности, чтобы она стала эффективным аргументом при оспаривании договора аренды.





Суды, отклоняя аргумент о сохранности, указывают, что из условий договора (буквально) цель обеспечения сохранности не следует, документального подтверждения этой цели не представлено. Это означает, что сам по себе договор с оговоркой о нерабочем состоянии техники и условием о ремонте является недостаточным доказательством.

Что является достаточным, на этот вопрос судебная практика молчит. Из логики отказных решений можно предположить, какие доказательства в своей совокупности будут подтверждать цель:

- (1) акты осмотра имущества с фиксацией состояния, составленные при передаче и подписанные представителем кредиторов или независимым специалистом;
- (2) расчёт стоимости альтернативных способов хранения с коммерческими предложениями;
- (3) документы, свидетельствующие о попытках найти арендаторов по более высоким ставкам;
- (4) протокол согласования условий договора с комитетом или собранием кредиторов.

Ни один из приведенных документов законом не предусмотрен и не является обязательным. Но их отсутствие суды интерпретируют против управляющего.

Это создаёт ситуацию неформальных требований, нигде не закреплённых, но фактически действующих. Управляющий, который исходил из здравого смысла и действовал разумно, но не создал для себя доказательственную базу заранее, оказывается в уязвимом положении и не потому, что действовал неправомерно, а потому что не может доказать обратного.

7. Когда управляющий проигрывает

Практика взыскания убытков с управляющего за заниженную арендную плату не столь однородна в пользу управляющего, как может показаться из анализа позиций Верховного Суда.

Суды в ряде случаев удовлетворяют требования о возмещении убытков, когда совокупность обстоятельств складывается против управляющего. Обзор судебных актов позволяет выделить несколько моделей негативного исхода.

Наиболее распространённый паттерн – взыскание убытков опирается на вступивший в законную силу судебный акт, которым ранее было установлено незаконное действие (бездействие). В этом случае доказывание противоправности, по существу, уже состоялось в предшествующем обособленном споре, а в рамках спора об убытках суды выясняют размер и причинно-следственную связь.

Суды взыскивают убытки и в тех случаях, когда доказано не просто абстрактное занижение цены относительно рыночной, но конкретное наличие реального альтернативного арендатора, готового платить существенно больше. В этой модели гипотетический характер упущенной выгоды нивелируется, поскольку вместо расчётной экспертной величины истец основывает требование на реальном коммерческом предложении, которое бывший управляющий отверг. Именно эта модель представляет наибольшую опасность для управляющего, поскольку полностью исключает главный защитный тезис в виде вероятностного характера упущенной выгоды. Когда предложение реальное существовало и было отклонено без объяснений, бремя доказывания разумности такого отказа переходит на управляющего, причём разумных объяснений у него, как правило, нет.





Третья модель характерна для ситуаций со сменой управляющих в ходе конкурсного производства. Один заключает договор, второй его оспаривает, но не принимает мер к взысканию. Оба несут солидарную ответственность. Эта модель особенно жёсткая по последствиям. Суды исходят из того, что управляющий как антикризисный специалист обязан при вступлении в должность немедленно принимать меры. Промедление с оспариванием, равно с взысканием, квалифицируется как самостоятельное основание для взыскания убытков, независимо от того, был ли сам договор оспорен.

8. Ответственность управляющего за сделку, признанную недействительной

Ключевую позицию по этому вопросу сформулировал Верховный Суд в определении от 30.09.2019 № 305-ЭС16-18600 (5–8). Суды трёх инстанций взыскали убытки исходя из того, что признание договора аренды недействительным само по себе подтверждает наличие убытков от его заключения. Верховный Суд судебные акты отменил, указав, что стандарт доказывания по искам о взыскании убытков с лиц, имеющих фактическую возможность определять действия юридического лица (ясные и убедительные доказательства), отличается от соответствующего стандарта по спорам о признании недействительными сделок по специальным основаниям законодательства о банкротстве (баланс вероятностей).

Верховный Суд дополнительно обратил внимание на необходимость исследования вопроса о том, имела ли реальная возможность извлечь большую выгоду за тот период, пока имущество находилось в аренде по неравноценной сделке. Нижестоящие суды не дали оценки доводам о том, что имущество не могло использоваться по назначению, а после прекращения аренды новый арендатор, готовый платить рыночную ставку, так и не был найден.

Из этого следует практический вывод, что даже если договор аренды признан недействительным как неравноценная сделка, убытки с управляющего могут быть взысканы только при доказанности того, что должник реально мог получить больший доход, но не получил его именно вследствие действий управляющего.

Парадокс, на который обращает внимание практика, состоит в следующем. В рамках одного дела суды могут одновременно констатировать, что договор аренды заключён по заниженной цене, и отказать во взыскании убытков с лица, этот договор подписавшего. На первый взгляд это противоречие: если сделка неравноценна, разве лицо, её заключившее, не несёт за это ответственность? Ответ отрицательный, и не в силу процессуального казуса, а в силу принципиального различия между двумя режимами по субъектному составу, функции и стандарту доказывания.

Оспаривание сделки по п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве направлено против контрагента. Именно он получил имущественную выгоду, составляющую разницу оспаривания, пользовался имуществом. Реституция как правовой инструмент устроена просто, она изымает эту выгоду у того, кто её фактически получил. Для этого достаточно сопоставить договорную цену с рыночной. Рыночная оценка по природе своей вероятностна, она устанавливает расчётный ориентир, а не гарантированный результат. Но закон именно этой вероятностной величины считает достаточной для обоснования реституционного требования. Стандарт доказывания здесь – это баланс вероятностей: скорее всего, контрагент платил меньше рынка, скорее всего, разница составила именно столько.





Иск об убытках к управляющему устроен принципиально иначе. Управляющий – ненадлежащий субъект реституции, поскольку он не получал выгоды от заниженной аренды. Его ответственность может наступить только как деликтная, за противоправные действия, повлёкшие вред. А деликтная ответственность требует доказательства не того, что цена отклонялась от рыночной (это уже установлено в споре об оспаривании), но того, что управляющий знал или должен был знать об этом отклонении как о нарушении, что существовала реальная, не гипотетическая возможность заключить договор на лучших условиях, и что именно его действия, а не объективные рыночные или процедурные обстоятельства, стали причиной недополучения дохода. Это стандарт ясных и убедительных доказательств. Вероятностная оценка, достаточная для реституции, его не наполняет.

Таким образом, разница между рыночной и договорной арендной платой является одновременно двумя разными вещами в зависимости от того, к кому предъявляется требование. Применительно к арендатору – это сбережённое чужое, имущественная выгода, которую он получил и обязан вернуть. Применительно к управляющему – это упущенный должником, гипотетический доход, который мог бы быть получен (или нет) при иных условиях, но доказать реальность этих иных условий истец, как правило, не в состоянии.

Из этого следует ряд практических выводов. Во-первых, одновременное предъявление реституционного требования к арендатору и деликтного требования к управляющему по одному договору противоречиво, поскольку если реституция успешна, конкурсная масса восполняется за счёт контрагента, и вопрос об убытках с управляющего утрачивает смысл в части восполненного. До фактического получения реституции оба требования формально могут сосуществовать (п. 8 постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 62), но суды, как правило, видят в этой конструкции попытку двойного взыскания и отказывают в иске. Во-вторых, судебный акт о признании сделки недействительной не создаёт преюдиции по деликтному составу, поскольку признание неравноценности – это вывод по вероятностному стандарту, который не тождественен установлению противоправности и вины. Управляющий, в отношении которого оспорена сделка, не становится автоматически ответчиком, обречённым выплачивать убытки, поскольку для этого потребуются новый самостоятельный доказательственный процесс с иным стандартом.

Реституция и деликт решают разные задачи и потому закономерно предъявляют разные требования к доказыванию. Проблема не в том, что один из инструментов работает неправильно, а в том, что участники споров нередко смешивают их, требуя от реституционного стандарта деликтных последствий и наоборот. Суды, отказывающие во взыскании убытков с управляющего при одновременно удовлетворённом реституционном требовании, в большинстве случаев поступают верно, даже когда не объясняют, почему.

Тем не менее, признание сделки недействительной создаёт для последующего иска об убытках предпосылку, которую истец может задействовать, если опирается не только на факт неравноценности, но и на самостоятельные основания противоправности.

Передача имущества заведомо неспособному исполнить обязательство контрагенту. Пункт 2 постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 62 относит к случаям недобросовестности совершение сделки с лицом, заведомо неспособным исполнить обязательство («фирмой-однодневкой» и т.п.). Применительно к управляющему это означает, что, если арендатор на момент





заключения договора имел признаки неплатёжеспособности, известные управляющему, иск об убытках приобретает самостоятельное основание, не зависящее от ценового параметра сделки.

Заключение договора, намеренно блокирующего реализацию имущества. Если договор аренды структурно препятствует продаже активов по сроку, условиям расторжения или иным параметрам, то управляющий, заключивший договор, будет нести ответственность за обесценение конкурсной массы независимо от того, была ли арендная ставка рыночной.

В любом случае, само по себе признание заключённого управляющим договора недействительной сделкой не является достаточным основанием для взыскания с него убытков. Такое взыскание требует самостоятельного доказывания деликтного состава: противоправного поведения управляющего, реальных убытков конкурсной массы и причинно-следственной связи. Однако признание сделки недействительной создаёт преюдициальный эффект в части факта нарушения, существенно облегчая позицию истца в дальнейшем споре об убытках. Управляющий, заключивший договор аренды, который впоследствии будет оспорен, рискует оказаться в следующем споре в положении, при котором противоправность его действий уже как бы установлена, и ему останется возражать против размера и причинно-следственной связи.

9. Системная неопределённость

Описанные проблемы не являются издержками отдельных судебных решений. Они отражают структурное противоречие в регулировании и практике разных округов.

С одной стороны, Верховный Суд говорит, что управляющий не обязан максимизировать доход от использования имущества, цель процедуры – сохранность и реализация. С другой стороны, механизм оспаривания сделок позволяет признавать недействительными именно те договоры, в которых управляющий действовал в соответствии с этой позицией, передавал нерабочее имущество по символической цене с возложением расходов на контрагента.

Управляющий, заключивший договор аренды в интересах конкурсной массы, может проиграть спор не потому, что действовал неправомерно, а потому что оппонент выбрал правильный иск.

Это и есть та неопределённость, на которую указывает формула «Хранить нельзя сдать в аренду», где запятая по-прежнему зависит от обстоятельств. Но теперь к обстоятельствам добавился фактор в виде процессуальной тактики оппонента, и это уже не вопрос права.

Дмитрий Андреевич Кольчугин,

Начальник юридического отдела по урегулированию убытков СРО ААУ "Синергия"

