

Павлова Анастасия Сергеевна

аспирант кафедры гражданского права и процесса
Институт правоведения и предпринимательства
dom-hors@mail.ru

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ
ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕДАВАЕМОГО
ПО ДОГОВОРУ ПЕРЕНАЙМА,
В ЦЕЛЯХ УСТАНОВЛЕНИЯ
РАЗМЕРА КРУПНОЙ СДЕЛКИ**

Аннотация:

Статья посвящена договору перенайма в контексте крупной сделки. Предметом исследования является определение стоимости имущества, передаваемого по договору перенайма, в целях установления размера крупной сделки. Особое внимание уделяется проблеме возмездности договора перенайма. Представленные автором выводы позволяют более эффективно квалифицировать данный договор как крупную сделку.

Ключевые слова:

договор перенайма, крупная сделка, стоимость имущества, возмездность, размер сделки, квалификация договора, передаваемое имущество.

Pavlova Anastasia Sergeevna

PhD student of the Civil Law and Procedure Department,
Institute of Business and Law
dom-hors@mail.ru

**ASCERTAINMENT OF VALUE OF
THE PROPERTY, TRANSFERRED
UNDER THE LEASE RE-ASSIGNMENT
CONTRACT, FOR ESTABLISHMENT OF
THE MAJOR TRANSACTION AMOUNT**

Summary:

The article deals with the lease re-assignment contract in the context of the major transaction. The research subject is ascertainment of value of the property, transferred under the lease re-assignment contract, for establishment of the major transaction amount. Special attention is paid to the compensatory nature of the lease re-assignment contract. The findings made by the author allows to categorize more efficiently the lease re-assignment contract as a major transaction.

Keywords:

lease re-assignment contract, major transaction, value of property, compensatory nature, amount of transaction, categorization of the contract, property transferred.

В хозяйственной деятельности юридических лиц нередко встречаются ситуации, когда арендатор передает свои права и обязанности по договору аренды другому лицу. Эта возможность предусмотрена законодательством и широко используется на практике. В связи с этим возникает вопрос, каким образом следует квалифицировать сделки перенайма с позиций ст. 78 и 79 ФЗ «Об акционерных обществах» в тех случаях, когда перенаем является крупной сделкой, в частности, что подразумевается под предметом оценки стоимости передаваемого имущества.

Если мы обратимся к вопросу о том, что считать предметом оценки при рассмотрении договора перенайма как крупной сделки, то увидим, что данный аспект вызывает немало разногласий и противоречий, причиной которых является «смешанный» характер договора перенайма – сочетание уступки права требования и перевода долга. Это вызывает немало трудностей, поскольку двойственная природа сделки не всегда позволяет однозначно ответить на вопрос, что же именно подлежит оценке для сопоставления с балансовой стоимостью активов общества.

Значительная часть договоров перенайма прямо содержит в себе указание на цену, которую должен уплатить новый арендатор за право аренды. На первый взгляд, определить стоимость имущества по такой сделке несложно, поскольку права арендатора передаются по возмездному договору. Оценке подлежит отчуждаемое имущественное право, стоимость которого указана в договоре и, по идее, должна быть отражена в данных бухгалтерского учета.

Проблема оценки стоимости передаваемого по крупной сделке имущества усугубляется тем, что договор перенайма зачастую квалифицируется судьями и юристами как безвозмездная сделка. В самом деле, значительная часть сделок, направленных на передачу прав и обязанностей по договору аренды, не содержит в себе условия о цене передаваемого имущественного права. При этом правоотношения возникают между участниками коммерческого оборота, хозяйствующими субъектами. Формально такие сделки, не содержащие в себе условия о цене передаваемого имущества, могут быть расценены как безвозмездные.

Противоречивые мнения о возмездном характере договора перенайма обусловлены двумя причинами: во-первых, дискуссионным является сам вопрос о возмездности цессии; во-вторых, перенаем сочетает в себе не только уступку права, но и перевод долга. Например, О. Свириденко отмечает: «Рассматривая вопросы, связанные с признанием возмездности договора уступки права (требования), следует отметить, что арбитражная практика идет по пути признания наличия данного признака в договорах цессии. При этом основной правовой акцент при принятии судебного акта делается на то, что при отсутствии признака возмездности в дого-

воре уступки права он признается договором дарения, что влечет его ничтожность» [1, с. 41]. Л.А. Новоселова справедливо отмечает: «...соглашение, не предусматривающее встречное предоставление cedentu со стороны цессионария, может быть признано договором дарения в том случае, если оно содержит ясно выраженное намерение cedента совершить безвозмездную передачу соответствующего права» [2]. Аналогичную позицию высказал М.И. Брагинский, отметив, что соглашение об уступке права, которое не содержит указания на встречное предоставление цессионария, следует оценивать как дарение «лишь в тех случаях, когда в его тексте положительно решен вопрос о безвозмездности передачи дара либо когда заинтересованным лицом будет доказано отсутствие какой-либо причинной обусловленности безвозмездной уступки права» [3]. Данную позицию можно расценить как традиционную, поскольку она основана на «классической» презумпции возмездности коммерческих отношений и исключительности характера договора дарения. И.Б. Новицкий отмечал, что «дарственный характер предоставления не предполагается, а должен быть положительно доказан» [4, с. 40]. На исключительный характер безвозмездных отношений в гражданском праве указывал также А.Л. Маковский в комментариях к Гражданскому кодексу [5, с. 313].

На сегодняшний день по смыслу закона уступка права (требования) между юридическими лицами является возмездной сделкой, по которой сторона, приобретшая право (требование), предоставляет другой стороне встречное эквивалентное предоставление. Однако в литературе встречаются отступления от традиционной точки зрения. Например, О. Ломидзе считает недопустимым при отсутствии в соглашении о цессии информации о ее основании (встречном предоставлении) предполагать продажу либо дарение [6]. Поэтому, «если стороны соглашения о цессии не смогут по запросу суда предоставить доказательства, подтверждающие причинную обусловленность уступки права, соглашение о цессии следует квалифицировать как дарение» [7, с. 19].

Если мы обратимся непосредственно к договору перенайма, то сможем утверждать, что в судебной практике преобладает упомянутый выше традиционный подход. Применительно к перенайму он выражается в том, что сделка по передаче прав и обязанностей по ранее заключенному договору (в частности, перенаям в аренде) не может быть квалифицирована в качестве дарения, поскольку одновременно с правами передаются также обязанности, что можно рассматривать как встречное предоставление. В случае, когда одна сторона в обязательстве имеет и права, и обязанности по отношению к другой, то есть является одновременно и кредитором, и должником, при замене стороны в обязательстве происходит одновременно уступка права и перевод долга. Передача же права одновременно с обязанностями не может свидетельствовать о безвозмездности сделки. Соответствующие разъяснения содержатся в п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 120 от 30.10.2007 г., в соответствии с которым «Отсутствие в сделке уступки права (требования) условия о цене передаваемого права (требования) само по себе не является основанием для признания ее ничтожной как сделки дарения между коммерческими организациями».

Н.Ю. Дунаева сформулировала эту позицию следующим образом: «Двусторонне-обязывающий характер “перенайма” не нуждается в обязательном условии о его возмездности, так как порождает не только права нового арендатора пользоваться объектом аренды, но его обязанность производить оплату арендных платежей. Представляется, что соглашение «О перенайме» при отсутствии в нем условия о возмездности в силу существования данного договора не влечет за собой его ничтожность» [8].

Однако встречается и иной подход к проблеме двусторонне-обязывающего характера договора перенайма. Например, А. Бычков утверждает: «...при наличии заключенного договора обязанность может существовать, в то время как долга может и не быть. Поэтому в случае, когда на момент передачи прав и обязанностей по договору аренды не существовало задолженности по арендной плате и при этом арендная плата была внесена авансовым платежом за несколько месяцев вперед, с учетом всех обстоятельств дела такая сделка может быть квалифицирована как дарение, поскольку встречное предоставление (передаваемые обязанности) равноценно получаемому имущественному праву» [9].

Действительно, права аренды могут быть переданы вместе с погашенными арендными платежами за весь период пользования имуществом. Однако подобная сделка может квалифицироваться как дарение только на первый взгляд. Необходимо учитывать, что обязательства материального характера со стороны арендатора не ограничиваются перечислением арендной платы. По общему правилу, арендатор обязан производить текущий ремонт имущества и нести расходы на его эксплуатацию, возмещать арендодателю расходы, связанные с повреждением имущества. В связи с этим представляется целесообразным разграничивать понятия «долг» и «финансовые обязанности» передаваемые по договору перенайма. Помимо арендных платежей у арендатора имеется целый ряд обязательств, которые не просто сводятся к выполнению либо

невыполнению действий, но также влекут за собой материальные расходы. Поэтому при передаче права аренды даже при условии погашенных арендных платежей за будущий период вопрос о возмездном характере сделки следует решать, тщательно оценив и сопоставив стоимость имущественного права и размер встречного представления, то есть потенциальные расходы арендатора, связанные с выполнением им обязанностей по договору. Следует согласиться с утверждением Л.А. Новоселовой о том, что «существо договора определяется сторонами своей волей и в своем интересе. Если стороны строили свои отношения как возмездные, то оценка встречного представления для определения вида договора по общему правилу не имеет значения» [10].

Можно сделать вывод о том, что в случае, когда договор перенайма не содержит прямого указания на встречное представление (оплату имущественного права), при оценке его возмездного характера следует учитывать истинные намерения сторон, их действия, фактические обстоятельства сделки, а также степень разницы между стоимостью передаваемого права аренды и «фактическим» встречным представлением, которое представляет собой расходы, вытекающие из обязанности арендатора по договору аренды.

Все изложенное выше необходимо учитывать при определении стоимости имущества для установления признаков крупной сделки в договоре перенайма. Ст. 78 ФЗ «Об акционерных обществах» предусмотрено, что в случае отчуждения имущества с балансовой стоимостью активов общества сопоставляется цена такого имущества, определенную по данным бухгалтерского учета, а в случае приобретения имущества – цена его приобретения. Перенаем содержит в себе признаки двух сделок: уступки права требования и перевода долга. В связи с этим необходимо обратиться к положениям Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.03.2001 г. № 62. Оно уточняет принципы оценки имущества применительно к указанным видам сделок.

При заключении сделки по уступке прав с балансовой стоимостью активов общества сопоставляется стоимость уступаемых прав (п. 6 Информационного письма). В случае перевода долга его сумма сопоставляется с балансовой стоимостью активов общества, принимающего долг (п. 7 Информационного письма). Следовательно, при квалификации договора перенайма как крупной сделки целесообразно выделять две сделки: уступку права требования и перевод долга, – каждая из которых будет оцениваться отдельно с учетом требований ФЗ «Об акционерных обществах» и Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.03.2001 г. № 62.

Ссылки:

1. Свириденко О. Перемена лица в обязательстве // Российская юстиция. 1999. № 9.
2. Новоселова Л.А. Сделки уступки права (требования) в коммерческой практике. Факторинг. Статут // СПС «КонсультантПлюс». 2003.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Кн. 2. Договоры о передаче имущества. Статут (Изд. 4-е, стереотип.) // СПС «КонсультантПлюс». 2002.
4. Новицкий И.Б. Обязательства из договоров: коммент. к ст. 130–140, 144–146 ГК РФ. М., 1924.
5. Маковский А.Л. Дарение (гл. 32) // ГК РФ. Ч. 2: Текст. Комментарии. Алфавитно-предметный указатель / под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. М., 1996.
6. См.: Ломидзе О. Уступка права (цессия) // Российская юстиция. № 5. СПС «КонсультантПлюс». 1998.
7. Ломидзе О.Г. Отчуждение обязательственного права по сделке: проблемы теории и практики // Арбитражная практика. 2001. Спецвып. С. 19–20.
8. Дунаева Н.Ю. Проблемы практики применения законодательства, связанного с арендными отношениями // Вестник Арбитражного суда города Москвы. № 5. СПС «КонсультантПлюс». 2007.
9. Бычков А. Перенаем – что в этом слове? // ЭЖ-Юрист. № 44. СПС «КонсультантПлюс». 2011.
10. Там же.

References:

1. Svyrydenko, O 1999, 'Classroom person in the undertaking', *Russian justice*, no. 9.
2. Novoselova, LA 2003, 'Transactions assignment of rights (claims) in commercial practice. Factoring. Statute', *ATP "Consultant"*.
3. Braginsky, MI & Vitryansky, VV 2002, Contract law, book 2, 'Agreements on the transfer of property. Statute (Ed. 4th stereotype.)', *ATP "Consultant"*.
4. Novitsky, IB 1924, *Obligation of contracts: this comment. to Art. 130-140, 144-146 Civil Code*, Moscow.
5. Makovsky, AL 1996, *Gifting (Ch. 32), The Civil Code, part 2: Text. Comments. Alphabetical Index*, Kozyr, OM, Makovsky, AL & Khokhlov, SA (ed.), Moscow.
6. See: Lomidze, 1998, 'Oassignment of rights (assignment)', *Russian justice*, no. 5, *ATP "Consultant"*.
7. Lomidze, OG 2001, 'Alienation of the law of obligations under the transaction: theory and practice', *Arbitration practice*, pp. 19-20.
8. Dunaeva, NY 2007, 'The practice of law problems associated with Leaseholders', *Bulletin of the Arbitration Court of Moscow*, no. 5, *ATP "Consultant"*.
9. Bychkov, A 2011, 'Perrin - that this word?', *PE-Lawyer*, no. 44, *ATP "Consultant"*.
10. Bychkov, A 2011, 'Perrin - that this word?', *PE-Lawyer*, no. 44, *ATP "Consultant"*.