RATUM
Law Group

Покупка прав на сельхозземли в банкротстве

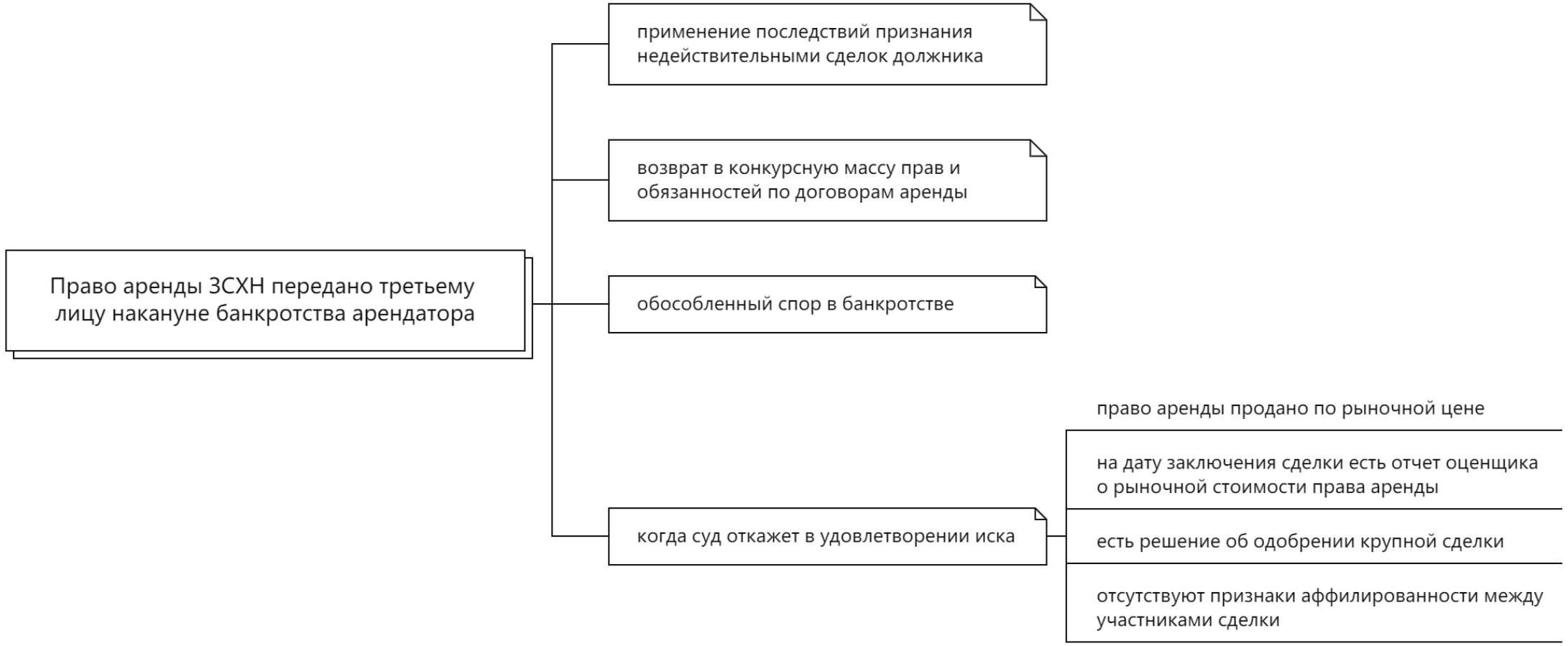
Как не купить кота в мешке?

16 сентября 2023, Воронеж

Юридический форум мастеров

Как не купить кота в мешке?

- Покупаем у того, кто до того купил у банкрота
- Покупаем на торгах в процедуре банкротства:
- Когда возникают риски потери актива, как избежать



Presented with xmind

Расторжение аренды в банкротстве

- право аренды исключено из конкурсной массы (постановление 12 ААС от 26.11.2021 № 12АП-9565/21 по делу № А57-25923/2012)
- включение права аренды в конкурсную массу не лишает собственника права требовать расторжения договора
- возврат имущества не влияет на обязанность выплатить задолженность по арендной плате
- основание для расторжения
  - задолженность по арендной плате
  - уведомление о погашении задолженности с указанием на расторжение договора, если долг не будет погашен
  - банкротство свидетельствует о том, что арендные платежи не будут вноситься в срок

Presented with xmind

Арендатор ЗСХН - банкрот

- право аренды передано субарендатору — 3
- право аренды продано на торгах
- арендодатели обратились с иском к новому арендатору о выплате арендных платежей — 7

Presented with xmind

Арендатор ЗСХН - банкрот

- **право аренды передано субарендатору**
  - п.2 ст. 391 ГК РФ перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора и при отсутствии такого согласия является ничтожным
  - арендодатели получали арендную плату от субарендатора
  - субаренда была выплачена частично
- **право аренды продано на торгах**
- **арендодатели обратились с иском к новому арендатору о выплате арендных платежей**
  - 7

Presented with xmind

Арендатор ЗСХН - банкрот

- **право аренды передано субарендатору** (3)
- **право аренды продано на торгах**
- **арендодатели обратились с иском к новому арендатору о выплате арендных платежей**
  - п. 2 ст. 615 ГК РФ при наличии договора субаренды ответственным по договору аренды перед арендодателем остается арендатор, если иное не установлено договором
  - арендные платежи должны быть включены в текущую задолженность 5 очереди в процедуре банкротства арендатора (ст. 5, п.2 ст. 134 Закона о банкротстве)
  - арендатор обязан вносить арендную плату за период владения и пользования имуществом (с момента передачи ЗУ)
  - п. 2 ст. 425 ГК РФ - стороны договора вправе установить , что условия договора применяются к отношениям, возникшим до заключения договора
    - п. 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ о 11.01.2022 № 66
    - соглашение о применении условий по внесению арендной платы к прошлому периоду не означает, что непосредственная обязанность по из исполнению возникла у арендатора ранее заключения самого договора
    - момент возникновения обязанности по выплате аренды возникает с момента заключения договора, если иной момент не определен самим договором
    - ссылаться на незаключенность договора в связи с отсутствием госрегистрации вправе лишь третьи лица, чьи права и интересы затрагиваются таким договором (п. 14 постановления Пленума ВАС РФ от 17.2011 № 73, п.3 ст. 433 ГК РФ в ред. от 08.03.2015

Presented with xmind

Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19 марта 2020 г. N 302-ЭС19-17986 по делу N А19-12879/2018

- **Дело о переводе на заявителя прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи** (4)
- **ст. 179 Закона о банкротстве "Особенности продажи имущества и имущественных прав сельскохозяйственных организаций"** (6)
- **Чем дело закончилось** (2)

Presented with xmind

Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19 марта 2020 г. N 302-ЭС19-17986 по делу N А19-12879/2018

- **Дело о переводе на заявителя прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи**
  - Истец - КФХ, владелец ЗУ, граничащего с ЗУ выставленным на торги
  - предмет иска - перевод прав и обязанностей покупателя
  - надлежащий способ защиты права
  - специальный способ защиты - аналогичный защите преимущественного права покупки того или иного имущества - иск о переводе на себя прав и обязанностей стороны по сделке, установлен иными законами: пункт 3 статьи 250 ГК РФ, пункт 4 статьи 7 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», пункт 18 статьи 21 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».
- **ст. 179 Закона о банкротстве "Особенности продажи имущества и имущественных прав сельскохозяйственных организаций"** — 6
- **Чем дело закончилось** — 2

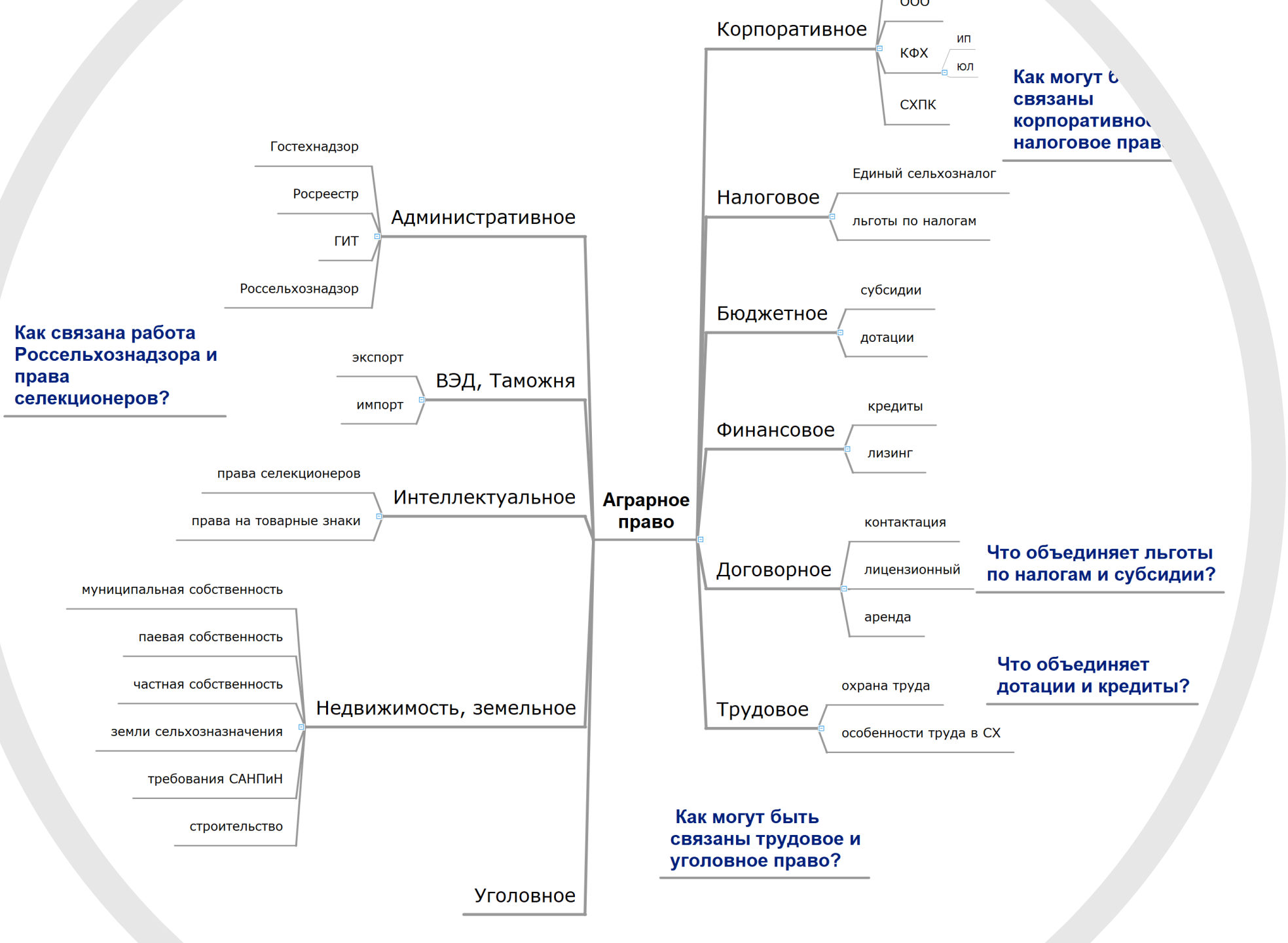
Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19 марта 2020 г. N 302-ЭС19-17986 по делу N А19-12879/2018

- **Дело о переводе на заявителя прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи** (4)
- **ст. 179 Закона о банкротстве "Особенности продажи имущества и имущественных прав сельскохозяйственных организаций"**
  - преимущественное право покупки
  - лица, занимающиеся производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции и владеющие земельными участками, непосредственно прилегающими к земельному участку должника
  - осуществление сельскохозяйственной деятельности предполагает использование земельного участка
  - управляющий должен направить уведомление о продаже имущества лицам, отвечающим признакам покупателя, имеющего преимущественное право приобретения имущества
  - цена имущества определяется на торгах
  - вопрос о конкуренции смежных землепользователей разрешается в пользу того, чье заявление поступило арбитражному управляющему первым
- **Чем дело закончилось** (2)

Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19 марта 2020 г. N 302-ЭС19-17986 по делу N А19-12879/2018

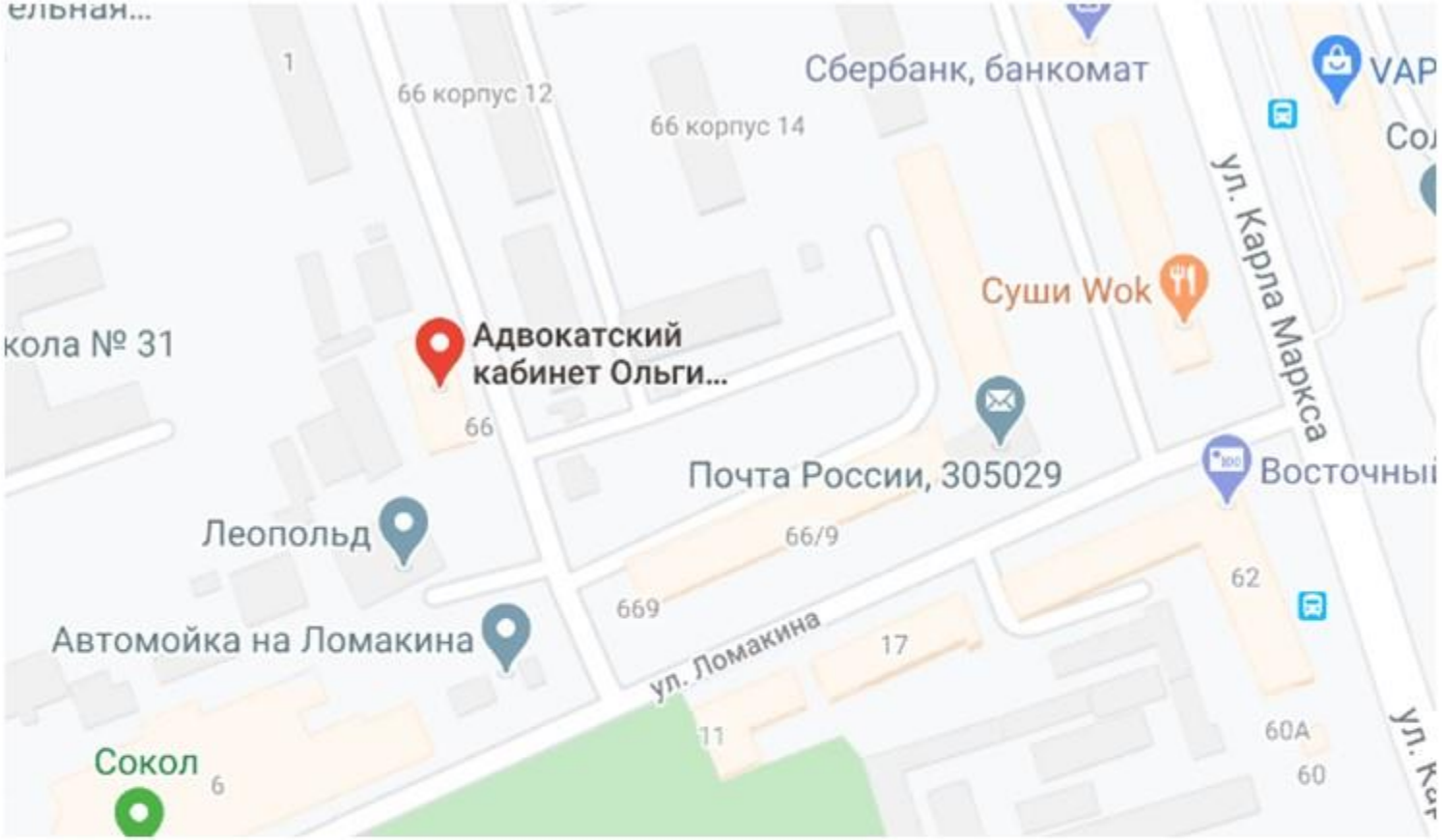
- **Дело о переводе на заявителя прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи** (4)
- **ст. 179 Закона о банкротстве "Особенности продажи имущества и имущественных прав сельскохозяйственных организаций"** (6)
- **Чем дело закончилось**
  - истец отказался от иска
  - Ответчик, оспаривая иск, сослался на пропуск истцом трехмесячного срока для подачи иска о переводе прав и обязанностей покупателя; отсутствия у истца статуса лица, занимающегося производством сельскохозяйственной продукции и владеющего земельным участком, непосредственно прилегающими к земельному участку должника

Presented with xmind


Аграрное право
Корпоративное
ООО
КФХ
ИП
ЮЛ
СХПК
Как могут б
связаны
корпоративно
налоговое прав
Налоговое
Единый сельхозналог
льготы по налогам
Бюджетное
субсидии
дотации
Финансовое
кредиты
лизинг
Договорное
контактация
лицензионный
аренда
Что объединяет льготы по налогам и субсидии?
Что объединяет дотации и кредиты?
Трудовое
охрана труда
особенности труда в СХ
Как могут быть связаны трудовое и уголовное право?
Уголовное
Недвижимость, земельное
муниципальная собственность
паевая собственность
частная собственность
земли сельхозназначения
требования САНПиН
строительство
Интеллектуальное
права селекционеров
права на товарные знаки
ВЭД, Таможня
экспорт
импорт
Как связана работа Россельхознадзора и права селекционеров?
Административное
Гостехнадзор
Росреестр
ГИТ
Россельхознадзор

Ольга Романова

- адвокат, управляющий партнер Юридической группы «РАТУМ»
- включена в международные юридические рейтинги Chambers, Best Lawyers (рейтинг российских и белоруских юристов заблокирован, санкции)
- член Совета при Курской ТПП
- член Ассоциации юристов России
- специализация на юридическом сопровождении аграрного бизнеса более 20 лет
- архитектор бизнес-партнерств
- степень MBA «Стратегический маркетинг»



Спасибо за внимание!

Юридическая группа «РАТУМ»

305029, г.Курск,

ул. Карла Маркса, 66 Б, 2 эт.

www.ratum.ru

olga_romanova@ratum.ru

+7 4712 250801, 250802

Instagram: @romanova6626