

一轻党委贯彻全市警示教育大会精神

本报讯(记者 刘偶 通讯员 刘令发)11月29日,一轻控股公司党委召开理论学习中心组(扩大)学习会,收听收看市国资委党委中心组学习(扩大)视频报告会,听取市委巡视办主任张才雄围绕巡察工作开展进行的授课和市委巡察组组长张贵林的讲话。一轻控股公司领导班子成员、总部各部室负责人、各直属单位主要负责人参加会议。视频报告会上,张才雄对政治巡察的概

念和内容进行了解读,指出了北京市巡察工作中发现的问题,提出了落实巡察整改工作的几点意见。张贵林要求,市国资国企系统要统一思想、提高政治站位,深刻认识市管企业存在的问题,主动扛起管党治党政治责任,扎扎实实抓好整改落实,层层压实主体责任,以永远在路上的执着和韧劲,推动全面从严治党向纵深发展。

在听取报告会后,一轻控股公司党委立即召开专题会议。一轻控股公司党委书记、

董事长苏志民表示,全面从严治党永远在路上,制度的笼子越扎越紧,各单位、各级领导干部要时刻绷紧弦,警钟长鸣,守好职业操守,严格自身要求,带好队伍。苏志民部署了近期几项重点工作,一是毫不懈怠贯彻落实好全市领导干部警示教育大会精神;二是全力配合市国资委巡视办巡察整改“回头看”督导检查;三是12月中旬,在全系统开展党风廉政建设年度大检查;四是做好明年全系统巡察工作,本届任期实现对二级企业巡察全

覆盖。会上,苏志民提出三点要求,一是要在各单位领导班子上,对全市领导干部警示教育大会精神和国资委视频报告会的精神进行迅速地传达学习、贯彻落实。二是要结合全市领导干部警示教育大会精神,对照检查9类问题,落实好巡察整改工作。三是要完善制度,加强党风廉政建设,补短板、堵漏洞、积蓄力量,为一轻经济发展提供坚强保障。

□新闻集萃

顺义国资委五举措推进从严治党

2018年以来,顺义区国资委认真贯彻落实党的十九大精神,建设国资国企风清气正的政治生态,深入推进党风廉政建设和反腐败工作。采取五项措施,扎实推进全面从严治党主体责任落实。

提高政治站位,抓牢政治建设。区国资委深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想,及时召开党委、专题民主生活会,深入对照查摆剖析问题。严格落实意识形态责任制,筑牢意识形态防线。

强化党建引领,明确工作任务。立足“大党建”格局,把党风廉政建设和反腐败工作纳入国企党建重点内容。制定下发《2018年党风廉政建设和反腐败工作实施意见》,明确改进作风、加强国有企业基层纪检监察组织建设等重点任务。

完善制度建设,细化责任落实。认真落实区委、区政府“两个意见”,健全完善区国资委“1+X”制度体系,制定下发《关于落实意识形态工作责任制的实施办法》、《党委理论学习中心组学习规则》等。逐级签订《党风廉政建设责任书》,落实“一岗双责”。

加强廉政教育,强化监督检查。建立常态化教育机制,及时通报违纪违法案件,观看警示教育片,节日节点发送廉政短信,强化思想教育,增强党员领导干部党性观念。全年重要节点加强“四风”监督检查,防止不良风气反弹回潮。纪检、审计、监事会协同配合,开展产权交易管理、实物资产处置、公车管理和企业负责人薪酬管理专项检查,及时发现和纠正存在问题,促进企业依法管理、依法经营。

从严干部管理,打造干净担当国企队伍。规范基层党组织纪检委员设置,建强纪检监察队伍。坚持党管干部原则,从严选拔干部,严格落实谈心谈话、考察考核等制度,认真听取纪检监察部门关于考察对象党风廉政情况的意见,并严格进行廉政知识测试。创新选人用人机制,进一步完善区属国有企业公司法人治理结构。加强区属国企人才管理,稳步推进“梧桐工程-干部人才引进计划”。坚持严管和厚爱结合,激励和约束并重,打造一支素质过硬的国资国企队伍。(记者 李晓鹏)

市政路桥港创瑞博普法竞赛

12月4日,北京市市政路桥港创瑞博公司组织党员干部职工开展法制知识竞赛答题活动,参赛队员通过必答题、抢答题、风险题、附加赛等环节进行激烈角逐。科技型党支部的雷艳茹、生产型党支部的张德勇、李峰杰,分别夺得党员冠军、亚军、季军。入党积极分子边飞、程立红、王颖,摘获积极分子组一、二、三等奖。

“弘扬宪法精神,开展法律知识学习,是深化法治国企建设,增强职工法治意识,营造良好法治环境的重要方法。”港创瑞博公司党总支副书记李秀梅说,通过普法知识竞赛,既展现参赛队伍的团队协作能力,也体现了党员干部扎实的理论知识功底。她希望全体员工以大赛为起点,牢固树立法律意识,在工作生活中更好地依法维护自身的合法权益。

据了解,此次活动由港创瑞博公司党总支和工会联合主办。赛前,公司党总支还组织了《宪法》、《党章》、《监察法》等专题培训。(记者 史波涛)

住总集团党委坚持党管干部



北京住总第十五期中青班学员开展红色拓展训练,提升执行力,增强凝聚力。

■特约记者 刘晓翠/摄

本报讯(特约记者 李黄英)11月30日,北京住总集团第十五期中青年领导人员培训班结业,北京住总集团党委书记王宝申为学员颁发结业证书,并讲授了“建设忠诚干净担当干部队伍,推动北京住总集团高质量发展”主题党课。

王宝申表示,2018年北京住总集团位列中国企业500强第272位,较“十三五”初期大幅提升191位。预计至今年底,集团总资产将达到1200亿元,年综合经营额将突破667亿元,年实现利润总额将突破12亿元,职工人均年收入将超过13万元。这些成绩的取得,离不开集团党委坚持将党的政治建设放在首位,离不开“党建、改革、发展、管理”这套行之有效的组合拳,离不开坚持党管干部,培养造就一代又一代可靠接班人。

住总集团党委历来重视中青年领导人员培训,截至今年11月底,已举办了十五期中青班,累计培养近500名领导干部,成为企业高质量发展中的中坚力量。

据悉,此前两年举办一次中青班,从今年起改为一年一次。第十五期培训班,共有来自集团机关及29家二级单位的45名学员,其中44名为党员。年龄最小的31岁,最

大的48岁。从学历看,大专及本科29人,研究生学历以上16人,最高学历为博士。

培训内容涵盖党史党章、党规党纪、习近平新时代中国特色社会主义思想以及当前经济形势、国企改革等内容,既有小班授课、专题辅导,又有异地教学、主题党日,理论与实践相结合,封闭培训和开阔思想相结合,提升

学习兴趣性,增强学习主动性。

学员们到井冈山接受党性教育,参观井冈山革命博物馆、井冈山会师纪念馆,到革命烈士纪念碑前敬献花圈、缅怀先烈,重温入党誓词。在龙江书院内参加现场教学,开展红色拓展体验。在持续15天的学习中,学员们认真听讲,撰写学习体会,提交党性分

析报告和工作经验交流案例,共计16万字。

培训班结业仪式上,王宝申勉励青年干部坚定理想信念,做一往无前的奋进者,勇立潮头的搏击者。各级领导干部要坚持牢记使命,实现民族复兴;坚持两个维护,践行政治建设;坚持依法治企,提升管控水准;坚持忠诚干净,突出事业为上。

浅析企业债权实现中的风险防范

■首开集团嘉信分公司 冯喆

京企帆法治讲堂
YUNFAN LEGAL FORUM FOR ENTERPRISES IN BEIJING
主办单位:市国资委 协办单位:市法宣办、市高院

一、案情简述

2010年5月6日,A公司与B公司签订某商务楼《商业租赁合同及结算还款协议》,约定A公司向B公司承租一层局部面积,并就A公司以前年度拖欠B公司租金700万元拟定还款计划。协议中约定,A公司在2012年9月30日前分10次还清以前所欠租金,同时约定了所租房屋的位置、面积、租赁期限、租金标准、支付方式、权利义务、违约责任等条款。后A公司未按照协议约定支付租金和归还欠款,B公司于2011年1月11日将A公司起诉至朝阳区人民法院,请求法院判令:解除《商业租赁合同及结算还款协议》,A公司将所租房屋腾退,A公司支付所欠租金并于2011年1月1日的租金并承担一切解除合同的违约金,A公司支付还款协议中确定的欠款,A公司承担全部诉讼费。

B公司起诉A公司后,A公司法人晋某希望保住A公司品牌并利用该品牌开展后续经营,主动要求以第三人身份加入此案审理,并表现出为A公司偿债提供担保的意愿。B公司律师积极协助B公司与晋某就担保方式等具体问题进行了商谈,最终说服晋某采取抵押担保的方式,以其名下位于北京的一套房产为A公司偿债提供担保,并于2011年5月3日签署《抵押合同》,约定债务人欠B公司债务总额704万元最迟应于2011年9月30日偿还,如债务人在约定期限内不能偿还,B公司有权依法行使抵押权。

2011年5月17日,朝阳法院出具民事调解书:B公司与A公司于2010年5月6日签订的《商业租赁合同及结算还款协议》于2011年1月11日解除;2011年9月30日前A公司给付B公司704万元欠款;A公司法人晋某将其名下房产作抵押承担连带保证责任。

由于A公司在2011年9月30日之前未履行《民事调解书》,B公司于2011年10月18日向朝阳法院申请执行,并对该担保房产进行了查封保全,拟纳入拍卖程序,拍卖所得在扣除相关费用后,折抵B公司债权。

抵押房产于2016年7月完成评估,2016年12月拍卖程序启动,2017年1月抵押房产进行第一次公开拍卖并成功拍卖出去,拍卖款1280万元。2017年5月16日,B公司收回案款共计1118万元,其中欠租金本金704万元,一审垫付的诉讼费2万元,评估费5万元,滞纳金407万元。

二、法律评析

本案案情相对简单,关键在于B公司如何有效地控制风险,最终以安全的方式最大限度地实现企业债权。

1.恰当选择担保方式以降低风险

担保制度是债权人保障自身权益、防范和化解交易风险的有效手段,传统的担保方式,主要包括人的担保——保证、物的担保——抵押、质押和留置,以及金钱担保——定金和保证金。

人的担保即保证,是常用的合同担保方式之一。在具体实践中,保证人免除保证责任的情形较多,主要有未经保证人同意擅自转让债务及擅自变更合同主要条款等。因此,即使债务人按照债权人的要求提供了第三人保证,也难免可能因各种情况导致债权人的权利遭受损失。物的担保,又可分为担保物权,是为担保债务的履行,在债务人或第三人的特定物或权利上设定的一种他物权。在当事人不支付或不按期支付价款时,就担保物优先受偿,也可以就其当时合法占有的债务人的动产依法留置,行使留置权。有了债务人或第三人提供的抵押担保或者质押担保,即使出现债务人不能或不愿履约的风险,债务人无力清偿相关费用甚至破产,债权人都可受到某种程度的保障。金钱担保方式有定金和保证金两种。相对于债务人违约造成的损失而言,定金、保证金只是很小的一部分,一旦发生债务人重大违约等风险时,定金、保证金只是杯水车薪,难以弥补其巨大损失,使得债权人受保障程度较低。这也显示了金钱担保的局限性,需要和其他担保方式相结合。

本案中,A公司的法定代表人晋某愿意为A公司偿债提供担保,最初提出的担保方式是用其名下的十三家公司做保证担保。B公司律师通过调

查分析,晋某所提供拟进行保证担保的公司偿债能力较弱,无法保证B公司债权的实现。在对晋某的财产调查后得知其在北京市丰台区有一套房产,B公司对该房产进行实地勘察,房产现状为复式毛坯房,建筑面积265平方米,目前还有80万元房屋抵押贷款未偿还完毕,贷款银行为农业银行,该房产的评估价值为1000万元,在扣除银行贷款、评估费、过户税费后,仍大于B公司债权。经过多次洽商,B公司最终说服晋某同意用该房产为A公司债务进行抵押担保,签订了《抵押合同》。

房产抵押担保具有风险小、成本低、易变现、约束力强及有利于债权的实现等优点,是债权人首选的担保方式,《抵押合同》的签订有效地保障了B公司债权的实现。

2.房产抵押及时登记以控制风险

房地产抵押是抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务担保的行为。根据《物权法》第9条、第180条、第187条规定:不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生效力,但法律另有规定的除外。以建筑物和其他土地附着物、建设用地使用权、土地承包经营权或者正在建造的建筑物抵押的,应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。房屋属于不动产,因此其抵押权的设立必须到房管部门办理登记,否则不能对抗第三人。按照我国现行法律的相关规定,房地产管理部门会对办理抵押登记的房屋在《房屋所有权证》、《土地使用权证》上进行他项权记载,并同时颁发《房屋他项权证》、《土地使用他项权证》。

本案中,晋某以签订了《抵押合同》为由,不愿办理抵押登记手续。B公司律师认为:双方既然订立了《抵押合同》,那么双方就具有义务共同办理相关手续以保障抵押权的实施,其中关键就是登记义务,这种义务是具有约束力的,因此如果抵押权人晋某怠于办理登记,债权人B公司有权向法院起诉要求抵押人配合办理相应的抵押登记手续,司法实践中存在相应的债权人行使抵押权登记请求权之案例,法院基本亦予以支持;但如果抵押人已明确拒绝或不配合办理,那么则可视为抵押人违反合同义务,若因他违反了该部分合同义务的行为造成守约方(债权人)损失的,其理应承担相应的违约责任。

B公司律师多次耐心心地同晋某协商,最终说服其在民事调解书出具之前办理了房屋抵押登记手续,B公司随后取得房屋抵押他项权证。房产抵押登记完善了《抵押合同》的法律

延续性和有效性,控制了债权实现风险,保证了债权人的合法利益。

3.拒绝以物抵债以规避风险

以物抵债是指债权人受领他种给付以代替原定给付,从而使债的关系消灭的清偿方式。在以物抵债的法律关系中存在着三方利益主体,债权人、债务人和第三人。债权人与债务人之间有一个基础的债权债务法律关系,第三人作为潜在债权人并不显现,债务人以其资产及信用对其所有债务承担担保。进入诉讼后,法院作为裁判者将以债务人名下所有资产为基础在债权人与第三人之间公正裁判,这就是以物抵债的法律关系模型。

从债权人角度出发,若债务人按时履约,皆大欢喜;如果债权债务关系发展到债务清偿期届满,债权人需要防止抵债物在债务清偿期届满前被债务人转移或被第三人处置,同时还需防止因债务人反悔,被动进入诉讼和执行程序中审查以物抵债协议效力,进而对抵债物进行评拍受偿,如果这样的话,周期长,风险大,还可能面临第三人的分配。此外,在金钱清偿的情况下,如果债务人不能及时还债,债权人有权以债务人的任何资产来满足自己的债权,但一旦以物抵债发生后,债权人除抵债物外,对债务人的任何其他财产都不再拥有权利,即使债务人事后又恢复了以金钱清偿的能力,债权人也仍然不能再行要求进行金钱上的清偿。所以,以物抵债后,若抵债物净值低于债权,则债权人的权利将受到限制。

本案执行过程中,晋某提出以其抵押房产抵偿A公司的欠款,要求B公司先行解除对其房产的抵押及查封手续,然后将房产过户给B公司抵偿债务。抵押房产执行拍卖需要时间较长且费用较高,如果能采取以房抵债的方式解决,则B公司可获得的房产净值较高(房产评估值扣除银行贷款、评估费、过户税费后,净值约900万元),且债权实现的时间较短。

B公司经过研究论证,以房抵债方案有利于快速实现B公司债权,但也暗含着巨大的风险。根据房屋登记部门办理不动产抵押物所有权转移登记的相关规定,以房抵债需要先解除抵押再办理过户,解押至过户存在时间差,此期间该不动产一旦遭遇第三方的突击保全,B公司的债权的安全性将无法保障;一方面,B公司在其他诉讼终结前将无法实现债权;另一方面,即便等到其他诉讼终结,由于B公司的抵押权已经注销,优先受偿权也不再存在。

此外,采取以房抵债还需防范晋某的道德风险:在解除对晋某房屋的抵押及查封手续后,晋某可能会将该房屋对外出售或抵押,亦有可能串通第

三人申请法院对该房屋进行司法查封,B公司的权益将彻底丧失保护。

B公司就以房抵债方案与执行法官进行多次沟通,执行法官虽然同意以房抵债方案,但不愿按照B公司的要求出具以物抵债裁定书,以房抵债只能由双方自行办理。没有法院出具的以物抵债裁定书,B公司对抵债房屋的物权无法得到有效保障。

B公司拒绝了以房抵债方案,最终通过司法拍卖途径处理抵押房产,安全可靠地实现企业债权。

三、管理建议

1.与执行法官的积极沟通

该案进入执行阶段后,晋某即开始表现出不配合,尤其是在其提出以房抵债方案未被B公司接受之后,更是电话不接,人也找不到,法律文书也拒收,导致法院的执行工作一度陷入停滞状态,再加上近年来司法体制改革导致法院案多人少情况愈发严重,进一步加大了本案的执行难度。B公司律师本着不怕法官厌烦的态度,至少每周一次到法院找执行法官当面了解执行进展,并督促执行法官加快推进执行工作。在执行法官忙于评估报告无法送达晋某及法院联系导致执行拍卖程序存在法律瑕疵的情况下,B公司律师更是加大了与执行法官的沟通力度,最终说服其同意继续推进执行拍卖程序。

每个执行法官手里都有成百上千的执行案件,而且很多还是历年积压案件,如果不经常当面与执行法官沟通,不督促法官推进执行工作,执行法官很可能就遗忘了案件或是将案件无限期压后处理。所以,积极与执行法官沟通尤其是当面沟通就尤为重要。

2.把握好拍卖时机

执行过程中,北京经历了数次房产政策调控,而且是越调越严,在此情况下,如果拍卖时机选择不当,很有可能会导致房产多次流拍从而严重影响B公司债权的实现。涉案房屋完成司法评估后,北京在2016年9月再次出台房产调控政策,此后B公司一直密切关注房地产市场走向,与法院方面也通过律师积极沟通合适的拍卖启动时机,待市场稍有回暖迹象便与法院联系立即启动拍卖,最终赶在北京3.17房产新政出台前一次性完成了涉案房屋的拍卖,B公司回收案款1118万余元,不仅将700余万元欠款本金全部收回,还获得了近400万元的逾期利息,B公司的债权得到了最大限度地实现。