

Обобщение судебной-арбитражной практики о несостоятельности (банкротстве) застройщиков или инвесторов, привлекавших денежные средства граждан при строительстве многоквартирных жилых домов; о признании права собственности на недостроенные здания; о порядке выделения земельных участков для строительства жилых домов.

В соответствии с планом работы Федерального арбитражного суда Поволжского округа на первое полугодие 2007 года было проведено обобщение судебной-арбитражной практики о несостоятельности (банкротстве) застройщиков или инвесторов, привлекавших денежные средства граждан при строительстве многоквартирных жилых домов; о признании права собственности на недостроенные здания; о порядке выделения земельных участков для строительства жилых домов.

В ходе проделанной работы установлено, что споров о банкротстве организаций, осуществляющих функции застройщика и инвестора, которые привлекали денежные средства граждан при строительстве многоквартирных домов и других объектов недвижимости в Федеральном арбитражном суде Поволжского округа не рассматривалось.

Однако 14 марта 2007 года было рассмотрено дело №А55-6152/2006-13, где ООО «Агропромышленная ремонтно-строительная фирма «Содействие», г.Самара, обратилось в Арбитражный суд Самарской области о признании несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Решением от 13.10.2006 Арбитражный суд Самарской области признал ликвидируемого должника, ООО «Агропромышленная ремонтно-строительная фирма «Содействие» (далее ООО «АПРСф «Содействие»), несостоятельным (банкротом) и открыл в отношении него конкурсное производство сроком на 12 месяцев. Конкурсным управляющим ООО «АПРСф «Содействие» назначен Флигиль Э.А. с утверждением ему вознаграждения в размере 20 000 рублей ежемесячно за счет средств должника. Судебный акт мотивирован тем, что материалами дела полностью доказана неспособность должника удовлетворить требования кредиторов, сумма кредиторской задолженности превышает установленный пунктом 2 статьи 6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» минимальный размер требования, необходимого для возбуждения судом дела о банкротстве.

Постановлением от 18.12.2006 Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявления ООО «АПРСф «Содействие» о признании несостоятельным (банкротом) по процедуре ликвидируемого должника отказано. Апелляционной инстанцией указано, что принятие судом решения при отсутствии надлежаще составленного ликвидационного баланса, только по копиям документов, привело к неправильному и неподтвержденному фактическими данными выводу о наличии признаков банкротства по процедуре ликвидируемого должника. При этом судом не учтены объемы незавершенного строительства, не уменьшена сумма кредиторской задолженности по дольщикам, имеющим решения о признании права собственности. По мнению суда апелляционной инстанции, участники общества не могли знать о финансовом состоянии общества, в связи с чем они не вправе были принимать 09.12.2005 решение о добровольной ликвидации, а обязаны были обратиться в суд с заявлением должника о признании общества банкротом в соответствии со всеми предусмотренными законом процедурами банкротства.

В кассационной жалобе конкурсный управляющий ООО «АПРСф «Содействие» Флигиль Э.А. просит отменить постановление апелляционной инстанции как принятое с нарушением норм материального и процессуального права, оставить в силе решение суда первой инстанции.

Кассационная инстанция Федерального арбитражного суда Поволжского округа, решение первой инстанции и постановление апелляционной инстанции отменила, передала дело на новое рассмотрение в первую инстанцию.

Как следовало из материалов дела, на внеочередном собрании участников общества было принято решение о добровольной ликвидации ООО «АПРСф «Содействие» в соответствии со статьями 61-64 Гражданского кодекса Российской Федерации и формировании ликвидационной комиссии (л.д.8, т.1).

На заседании ликвидационной комиссии, оформленном протоколом №01 от 09.12.2005, членами ликвидационной комиссии, наделенными правом голоса были приняты решения по повестке: о выборе представителя, наделяемого правом представлять интересы общества без доверенности; уведомлении инспекции Федеральной налоговой службы Российской Федерации по Октябрьскому району г.Самары о принятии решения внеочередным общим собранием общества о его ликвидации, формировании ликвидационной комиссии, назначении председателя ликвидационной комиссии; размещении сообщения о принятии решения о ликвидации общества, содержащего указание о том, что требования кредиторов общества могут быть заявлены в течение двух месяцев с даты публикации (л.д.5, т.1).

На заседании ликвидационной комиссии, оформленном протоколом №6 от 16.12.2005, по результатам рассмотрения Анализа финансового состояния общества, выполненного аудиторской фирмой «Росинвест», принято решение об обращении в арбитражный суд с заявлением о признании общества банкротом, поскольку стоимость его имущества согласно представленному анализу в 1,9 раз меньше размера кредиторской задолженности.

На внеочередном общем собрании участников общества от 25.11.2006 принято решение о прекращении процедуры добровольной ликвидации и внесении соответствующих изменений в Единый государственный реестр юридических лиц.

Согласно статье 224 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в случае, если стоимость имущества должника - юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном названным законом. При обнаружении указанных обстоятельств ликвидационная комиссия обязана обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом.

Началом процедуры ликвидации юридического лица является принятие решения о ликвидации лицами, указанными в статье 61 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Невозможность рассчитаться в полном объеме по долгам может быть выявлена как до, так и после создания ликвидационной комиссии. В зависимости от этого пункты 2, 3 статьи 224 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» определяют круг лиц, которые обязаны обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании юридического лица банкротом.

Ликвидационная комиссия обязана обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании юридического лица банкротом, если неплатежеспособность ликвидируемого юридического лица обнаружена в процессе осуществления полномочий, указанных в пунктах 1,2 статьи 63 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 42 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в случае, если обращение в арбитражный суд с заявлением должника является обязательным, но к указанному заявлению приложены не все документы, предусмотренные статьей 38 названного Закона, указанное заявление подлежит принятию арбитражным судом к производству и недостающие документы истребуются судом.

По результатам рассмотрения заявления ликвидационной комиссии арбитражный суд принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в случае установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 названного Закона.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении №29 от 15.12.2004 дал разъяснение о том, что если образована ликвидационная комиссия и стоимость имущества должника недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, то к такому должнику судом применяется процедура банкротства ликвидируемого должника в порядке, предусмотренном параграфом 1 главы XI Закона о банкротстве (статьи 224-226 названного Закона).

В постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №67 от 20.12.2006 отмечено, что в качестве доказательств, подтверждающих наличие в достаточном объеме имущества, за счет которого может быть погашена задолженность, могут рассматриваться ответы компетентных органов, осуществляющих учет транспортных средств, регистрацию прав на недвижимое имущество по месту нахождения должника на соответствующие запросы, иные документы, полученные в ходе проведения действий по поиску имущества должника, на которое может быть обращено взыскание. В том случае, если права должника на имущество не оформлены в установленном порядке, то должны быть представлены доказательства, подтверждающие принадлежность его должнику и возможность оформления прав в процедуре банкротства для целей обращения взыскания на него. Могут быть представлены доказательства, обосновывающие вероятность поступления в конкурсную массу имущества, вследствие привлечения к ответственности лиц, несущих субсидиарную ответственность по обязательствам должника, или вследствие оспаривания сделок должника.

В постановлении Пленума отмечено, что после принятия заявления о признании должника банкротом суду необходимо проверить, являются ли требования по уплате законными и обоснованными, не утрачена ли возможность принудительного взыскания в установленном законом порядке. Бремя доказывания названных обстоятельств возлагается на уполномоченный орган.

Исходя из изложенного, суду необходимо дать правовую оценку платежеспособности должника на основании доказательств, требуемых представлению в порядке, установленном действующим законодательством, для рассмотрения вопроса о несостоятельности ликвидируемого должника.

Таким образом, выводы судов первой и апелляционной инстанций не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и представленным сторонами доказательствам.

По вопросу признания права собственности на часть объекта недвижимости не завершенного строительством, Федеральным арбитражным судом Поволжского округа проведена соответствующая аналитическая работа, по результатам которой выработана правовая позиция по данному вопросу (исх. письмо ФАСПО от 27.12.2006 №521).

В силу статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на часть объекта недвижимости может быть признано только в отношении индивидуально-определенной вещи.

В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Рассматривая споры, связанные с защитой собственности и, в частности, с объектами незавершенного строительства, Пленум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации в постановлении от 25 февраля 1998 года №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указал, что по смыслу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу.

Следовательно, при разрешении споров о праве собственности на не завершенные строительством объекты судам необходимо руководствоваться нормами, регулирующими правоотношения собственности на недвижимое имущество и совершение сделок с ним, с учетом особенностей, установленных для возникновения права собственности на не завершенные строительством объекты и распоряжения ими.

До тех пор, пока объект является предметом строительного подряда, на него существуют лишь обязательственные права в рамках договора подряда, но не вещные. Если же подряд прекращен до завершения строительства либо если объект возводится без заключения договора подряда, права на объект могут быть зарегистрированы за заказчиком в порядке статьи 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», которая, в свою очередь, предусматривает необходимость представления соответствующих общим требованиям документов: о правах застройщика на земельный участок, о получении разрешения на строительство, о приеме объекта недвижимости в эксплуатацию и другие.

После такой регистрации объект незавершенного строительства приобретает свойства объекта недвижимости и может быть предметом сделок об отчуждении недвижимости.

Из приведенных нормативных положений следует, что требования о признании права собственности на отдельные помещения до ввода здания в эксплуатацию и о передаче помещений на будущий период, в том числе по объектам, по которым на дату рассмотрения спора судом отсутствует разрешение на строительство этого здания и не утверждена проектно-сметная документация, не могут быть удовлетворены.

О порядке выделения земельных участков для строительства жилых домов.

Статьей 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривается специальный порядок предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В этой связи процедура выбора земельного участка для жилищного строительства, предусмотренная пунктами 1-5 статьи 31 Земельного кодекса РФ и оформленная актом о выборе земельного участка до 01.10.2005 должна быть завершена путем принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта также до 01.10.2005.

После 01.10.2005 процедура предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности должна производиться с особенностями, предусмотренными статьей 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Так, по делу А49-2438/2006-86а/11 (8.02.2007), Заместитель прокурора Пензенской области обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным постановления главы администрации г.Пензы №1503/1 «О предварительном согласовании места размещения малоэтажных сблокированных жилых домов в районе ул. Измайлова», как не соответствующего положениям статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации и нарушающего права и законные интересы ООО «Инвестиционно-строительная компания «Спецстройинвест» г.Пензы, иных организаций - застройщиков, а также муниципального образования г.Пензы.

Решением от 08.08.2006г. Арбитражного суда Пензенской области в удовлетворении заявления отказано.

При этом суд признал, что оспариваемое постановление главы администрации г.Пензы вынесено с нарушением норм действующего земельного законодательства, однако, не нарушает права и законные интересы конкретных лиц в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности. Кроме того, суд указал в решении о том, что процессуальным законодательством не предусмотрено обращение прокурора в арбитражный суд в защиту муниципальных интересов.

Постановлением апелляционной инстанции от 10.10.2006г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заместитель прокурора просил принятые по делу судебные акты отменить как незаконные, принятые с нарушением норм материального права, заявление заместителя прокурора удовлетворить.

Кассационная жалоба мотивирована тем, что оспариваемое постановление, принятое в нарушение статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, не может являться законным основанием для предоставления земельного участка в аренду ООО «Инвестиционно-строительная компания «Спецстройинвест» без проведения аукциона в соответствии с положениями статьи 30.1 и 38.1. ЗК РФ.

Заявитель посчитал, что застройщики были лишены необходимой информации и возможности реализовать своё право на участие в аукционе, нарушены требования статьи 7 Закона РСФСР «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках».

Выводы суда о недоказанности нарушений интересов конкретных лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности заявитель считает ошибочными.

ООО «Инвестиционно-строительная компания «Спецстройинвест» и Комитет по управлению муниципальным имуществом г.Пензы также обратились с кассационными жалобами, в которых просили исключить из мотивировочной части решения вывод о том, что оспариваемое постановление главы администрации принято в нарушение статьи 30.1. Земельного кодекса Российской Федерации, и земельный участок, являющийся предметом оспариваемого постановления, не может быть предоставлен ООО «Спецстройинвест» без проведения аукциона.

По мнению заявителей, поскольку процедура предоставления земельного участка с предварительным согласованием места его расположения была начата и все необходимые согласования были получены в период действия законодательства, позволявшего предоставление земельных участков для строительства без проведения торгов (статьи 30 - 32 ЗК РФ), следовало применить статью 4 ГК РФ о нераспространении закона на ранее возникшие правоотношения.

Заявитель посчитал, что арбитражный суд вышел за пределы заявленных требований, утверждая, что оспариваемое постановление не может являться законным основанием для предоставления земельного участка в аренду ООО «Спецстройинвест» без проведения аукциона. Кроме того, по их мнению, судом необоснованно отказано в удовлетворении заявленных ходатайств о применении срока, предусмотренного частью 4 статьи 198 АПК РФ.

В судебном заседании представитель прокуратуры поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе.

В отзывах на кассационные жалобы ООО «ИСК «Спецстройинвест» и администрация г. Пензы просили в удовлетворении кассационной жалобы заместителя прокурора Пензенской области отказать и удовлетворить кассационные жалобы ООО «ИСК «Спецстройинвест» и Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Пензы, изменив мотивировочную часть судебных актов.

ФАСПО постановлением от 8.02.07, решение и постановление апелляционной инстанции отменил, кассационную жалобу заместителя прокурора удовлетворил. Кассационные жалобы ООО «Инвестиционно-строительная компания «Спецстройинвест» и Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Пензы оставил без удовлетворения. Постановление главы администрации г. Пензы от 17.11.2005г. №1503/1 признал недействительным.

Предметом спора является законность постановления главы администрации города Пензы от 17.11.2005 года № 1503/1, которым утвержден акт выбора земельного участка и

согласовано место размещения строительного объекта, а также предложено ООО ИСК «Спецстройинвест» оформить межевое дело и обратиться с заявлением о предоставлении данного участка для строительства малоэтажных сблокированных жилых домов в районе ул. Измайлова с приложением кадастрового плана земельного участка. Суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о том, что данное постановление противоречит статьям 30.1, 30.2 ЗК РФ в редакции от 29.12.2004г., которой с 01.10.2005г. установлен запрет на предоставление земельных участков для жилищного строительства (в том числе для комплексного освоения) в собственность или аренду с предварительным согласованием места размещения объекта.

Доводы ООО ИСК «Спецстройинвест» о том, что данная норма не имеет обратной силы и не может применяться к отношениям сторон по предоставлению земельного участка ввиду того, что такие взаимоотношения имели место до 01.10.2005г., не основаны на законе. В силу части 2 статьи 4 ГК РФ статья 30.1 ЗК РФ прямо запрещает с 01.10.2005г. предоставлять земельные участки в собственность или в аренду для нужд земельного строительства без проведения торгов, а, следовательно, даже начатая до 01.10.2005г. процедура предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта после этой даты не может быть завершена. В деле отсутствуют доказательства проведения аукциона по продаже данного земельного участка либо права заключения договора аренды участка в порядке, установленном статьями 38.1, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Отказывая в удовлетворении заявления прокурора, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу об отсутствии у конкретных лиц, в чьих интересах прокурор обратился в суд, и об отсутствии у прокурора права действовать в интересах муниципального образования. Данный вывод сделан без учета части 1 и части 4 статьи 52 АПК РФ, согласно которым прокурор вправе обратиться в суд с заявлениями об оспаривании ненормативных актов органов местного самоуправления, затрагивающих законные права и интересы организаций и граждан в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. Прокурор обладает правом обращения в суд в защиту интересов неопределенного круга лиц, в этом случае сам истец (лицо, в чьих интересах прокурор обратился в суд, может не участвовать в деле, как это предусмотрено частью 4 статьи 52 АПК РФ). Статья 198 АПК РФ предусматривает право прокурора обратиться в суд и с заявлением об оспаривании ненормативного правового акта в интересах конкретного лица. Таким образом, прокурор вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением об оспаривании ненормативного правового акта органа местного самоуправления как в интересах конкретного лица, так и в интересах неопределенного круга лиц (в общественных интересах), в том числе и в интересах публично-правовых образований (иных лиц в сфере экономической деятельности), как это предусмотрено пунктом 3 статьи 35 Федерального закона Российской Федерации «О прокуратуре Российской Федерации».

В зависимости от того, обратился ли прокурор с заявлением в интересах конкретного лица либо в интересах неопределенного круга лиц, подлежит установлению начало течения срока, предусмотренного частью 4 статьи 198 АПК РФ - с момента, когда о допущенных нарушениях закона узнал сам прокурор (если заявление подано в защиту интересов неопределенного круга лиц, так как прокурор несет права и обязанности истца), либо с момента, когда об этом узнало само лицо, если заявление подано в интересах конкретного лица.

Поскольку заявление мотивировано нарушением прав неопределенного круга лиц - инвесторов, которые при соблюдении установленного статьей 30.1 ЗК РФ порядка предоставления земельного участка могли бы принять участие в торгах, данный срок должен исчисляться с момента, когда о нарушении законных прав и интересов данных лиц стало известно прокурору. В деле отсутствуют доказательства, подтверждающие, что прокурору было известно об обстоятельствах, положенных им в основание заявления, до 12.02.2006 года.

Утверждение главой администрации после 01.10.2005г. акта выбора земельного участка с поручением ООО ИСК «Спецстройинвест» провести работы по формированию земельного участка и с предоставлением данному лицу права обратиться в течение шести месяцев с заявлением о предоставлении данного участка для жилищного строительства означает инициирование городской администрацией процедуры предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта по заявлению заинтересованного лица, несмотря на прямой законодательный запрет данных действий, что нарушает законные права и интересы других потенциальных инвесторов на приобретение данного участка на торгах.

Доводы заявителей о том, что, указав на незаконность дальнейшего продолжения процедуры по выбору земельного участка для строительства в отношении ООО ИСК «Спецстройинвест», первая и апелляционная инстанции вышли за пределы исковых требований, суд кассационной инстанции считает несостоятельными, поскольку резолютивная часть решения не обязывает указанное лицо совершить какие-либо действия.

Поскольку оспариваемое постановление главы администрации г. Пензы от 17.11.2005г. №1503/1 противоречит статье 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации и нарушает права неопределенного круга лиц - инвесторов, на приобретение данного участка в собственность или в аренду, в порядке, установленной данной нормой права, заявление прокурора подлежит удовлетворению, судебные акты подлежат отмене в связи с нарушением норм материального и процессуального права. (Аналогичные дела: №А49-2437/06-139А/13, №А49-2541/06).