

Электронный журнал

АРБИТРАЖНАЯ ПРАКТИКА

Д Л Я Ю Р И С Т О В

Банкротство

Реализация имущества унитарного предприятия при банкротстве. Две причины отказать от покупки

Илья Юрьевич Софонов

старший юрист ФГУП "Управление специального строительства по территории № 1 при ФАСС"

- Почему при покупке здания унитарного предприятия права на земельный участок придется оформлять отдельно
- Какие документы нужно проверить в ходе реализации недвижимости ФГУП
- Чем рискует покупатель социально значимого здания

Действующий [Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ](#) «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон № 127-ФЗ) включает в себя пять процедур банкротства. Главной из них обычно считают конкурсное производство, при котором имущество должника распродается, а сам должник, как правило, перестает существовать. Федеральные государственные унитарные предприятия (далее — ФГУП) точно так же, как и иные должники, попадают в процедуру конкурсного производства, на протяжении которой конкурсный управляющий обязан выявить и сформировать всю конкурсную массу должника и реализовать ее на торгах для расчетов с кредиторами. Поскольку закрепленное за такими предприятиями государственное имущество может представлять (и в основном действительно представляет) высокую ценность и интерес для потенциальных покупателей, не многие задумываются о существовании серьезных правовых коллизий, сопровождающих сделки по отчуждению активов обанкротившегося ФГУП. В данной

статье мы рассмотрим наиболее частые вопросы и проблемы, которые возникают у покупателей такого имущества, а также способы их минимизации.

НА БАЛАНСЕ ФГУП МОЖЕТ БЫТЬ ЗДАНИЕ БЕЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД НИМ

При реализации имущества ФГУП происходит смешение положений Земельного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ и законодательства о несостоятельности, содержащих совершенно разное правовое регулирование сделки с имуществом такого должника. Это приводит к тому, что строение и земельный участок, находящиеся в собственности одного лица, могут реализовываться по отдельности.

Представим достаточно распространенную ситуацию (особенно — в городах федерального значения): ФГУП имеет на праве хозяйственного ведения здание, земля под зданием находится в федеральной собственности, но на праве хозяйственного ведения ФГУП не передавалась. Начинается процедура банкротства ФГУП, конкурсный управляющий производит инвентаризацию имущества должника и обнаруживает на его балансе одно лишь здание, закрепленное на указанном вещном праве.

Все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу ([ст. 131 Закона № 127-ФЗ](#)). Применительно к унитарному предприятию конкурсная масса состоит из имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения. Унитарное предприятие отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему на праве хозяйственного ведения имуществом ([п. 1 ст. 48](#), [п. 5 ст. 113](#), 294 ГК РФ, [п. 1 ст. 7](#) Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», далее — Закон № 161-ФЗ).

Попытаемся подробнее охарактеризовать специфику данного вещного права. С одной стороны, это ограниченное вещное право, которое выступает в виде своего рода «обременения» права собственности: собственник унитарного предприятия не вправе распоряжаться его имуществом вне зависимости от согласия последнего ([п. 5 постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 22](#)). С другой стороны, унитарное предприятие обладает всей триадой правомочий собственника в отношении имущества, но осуществлять их может только в пределах, установленных законом (и в половине случаев — с согласия собственника, как следует из содержания ст. [18](#), [20](#) Закона № 161-ФЗ). На формальную равнозначность права собственности и права хозяйственного ведения указывает также особенность отражения этих двух правообладателей в выписке ЕГРП. Соответствующие записи о праве собственности и праве хозяйственного ведения вносятся регистратором последовательно, через запятую — в графе 3 указанной выписки, посвященной титульному собственнику ([приказ Минэкономразвития от 22.03.2013 № 147](#)).

Таким образом, на нормально работающем унитарном предприятии действует непростая система управления, главная роль в которой отводится собственнику имущества, сильно ограниченному пределами распоряжения имуществом унитарным предприятием, и который в обязательном порядке дает одобрение на совершение сделок с рядом активов. При этом полноценно распоряжаться данным имуществом, по сути, не могут ни собственник, ни само предприятие.

ПРИ ПОКУПКЕ ЗДАНИЯ УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ ПРИДЕТСЯ ЗАКЛЮЧАТЬ ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Из-за того, что у унитарного предприятия на балансе может находиться только здание (на праве хозяйственного ведения), а земельный участок обычно является собственностью соответствующего государственного органа, покупка такого имущества проходит с некоторыми особенностями. Правовая природа этой процедуры конкурсного производства раскрывается в [ст. 2](#) Закона № 127-ФЗ и заключается в том, чтобы обеспечить соразмерное удовлетворение требований кредиторов. С даты утверждения конкурсного управляющего до даты прекращения производства по делу о банкротстве он осуществляет полномочия как руководителя, так и собственника имущества унитарного предприятия в пределах, в порядке и на условиях, которые установлены данным законом ([п. 1 ст. 129 Закона № 127-ФЗ](#)).

Соответственно, в судебной практике не вызывает никаких сомнений, что именно конкурсному управляющему предоставлено право распоряжаться активами унитарного предприятия, а не собственнику имущества ([определение ВАС РФ от 11.12.2009 по делу № А55-15346/2008](#)). С момента назначения конкурсного управляющего больше не требуется получать согласия собственника на отчуждение имущества унитарного предприятия (ст. [18](#), [23](#) Закона № 161-ФЗ), так как в противном случае не будут достигнуты цели проведения самой процедуры конкурсного производства, предусмотренные законом ([п. 9 информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101](#)). Правовая природа процедуры добровольной ликвидации и конкурсного производства во многом совпадает именно по цели — обеспечить удовлетворение требований кредиторов (в первом случае — полностью, во втором — соразмерно). Но проблема состоит в другом.

В рассмотренном выше примере конкурсный управляющий имеет право включить в состав реализуемого имущества должника только то, что составляет его конкурсную массу, а значит, закреплено на праве хозяйственного ведения. Земля под зданием к имуществу должника не относилась, в хозяйственное ведение никогда не передавалась. Соответственно, отчуждению подлежит только здание, без земельного участка под ним.

Однако в Земельном кодексе РФ и Гражданском кодексе РФ провозглашен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно

которому «все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами» ([п. 5 ч. 1 ст. 1 ЗК РФ](#), ст. ст. [35](#), [273](#) ГК РФ). Раздельное отчуждение земли и строений на ней не допускается в ситуации, когда и земля, и строение принадлежат одному собственнику ([ст. 35 ЗК РФ](#)).

Цитата: «При государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение или другое недвижимое имущество одновременно проводится государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок, занятый таким недвижимым имуществом и принадлежавший предшествующему собственнику такого недвижимого имущества на праве собственности» ([ст. 25.5](#) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; далее — Закон № 122-ФЗ).

При буквальном прочтении текста закона складывается впечатление, что ситуация, когда конкурсный управляющий, осуществляя полномочия собственника, продает здание (находящееся в хозяйственном ведении) другому лицу, он одновременно должен отчуждать и право собственности на землю под зданием: в силу общетраслевой принцип *superficies solo cedit* (здание следует судьбе земли, на которой находится, и наоборот). Тем более что буквально этот древний принцип римского права был закреплен в России в вышеуказанных положениях гражданского и земельного законодательства.

Но, к сожалению, многими (включая инспекторов Росреестра) без внимания оставляется то обстоятельство, что конкурсный управляющий осуществляет полномочия собственника только в отношении имущества, которое было передано на праве хозяйственного ведения этому конкретному должнику ([п. 1](#) ст. 129 Закона № 127-ФЗ).

К тому же ст. 130 ГК РФ относит к недвижимому имуществу и называет в качестве самостоятельных объектов гражданских прав земельные участки и строения, не определяя их в качестве единого имущественного комплекса.

Таким образом, единство судьбы земельного участка и строения на нем, провозглашенное в различных нормах гражданского законодательства, является не более чем декларативным принципом российского права¹, что особенно ярко видно при отчуждении имущества унитарного предприятия в процедуре банкротства.

Цитата: «Сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными» ([п. 11 постановления Пленума ВАС от 11.07.2011 № 54](#)).

Главное, что упускается из виду (как покупателями имущества должника, так и инспекторами Росреестра) – это множественность правообладателей при банкротстве унитарного предприятия: земля и здание на ней находятся в собственности одного лица, при этом здание одновременно «обременено» ограниченным вещным правом (хозяйственное ведение) и реализуется отдельно. Конкурсный управляющий действительно распоряжается, как собственник, принадлежащим должнику на праве хозяйственного ведения зданием. Но распоряжается он не от имени собственника в лице соответствующего государственного органа, а от лица конкретного правообладателя (должника), которому это здание на ограниченном вещном праве и принадлежит. Здесь отсутствует главный признак — единство субъектного состава на стороне продавца и единство воли продавца на отчуждение здания и земли. Это означает следующее: только если продавцом строения выступает лицо, которое одновременно является собственником земли, лишь тогда его воля скована единством судьбы продаваемого имущества.

Этот вывод нашел подтверждение и в судебной практике. Так, по итогам аукциона по продаже муниципального имущества предприниматель купил здание магазина. Когда он обратился в Росреестр для того, чтобы зарегистрировать переход права, то получил отказ. Как оказалось, в извещении о проведении аукциона была лишь информация о занимаемом земельном участке, сам же земельный участок администрация на аукцион не выставила. Росреестр указал, что в случае, когда здание и земельный участок принадлежат одному лицу, возможна только совместная продажа объектов ([п. 4 ст. 35 ЗК РФ](#)). Кроме того, приватизация зданий, строений и сооружений осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых этим имуществом и необходимых для их использования.

Покупатель обратился в арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной, так как на момент ее совершения земельный участок под зданием даже не был сформирован. Суд кассационной инстанции отказал в иске и предложил покупателю в дальнейшем приобрести земельный участок, необходимый для использования здания магазина. Однако надзор с таким подходом не согласился. ВАС РФ подтвердил законность отказа Росреестра и ничтожность сделки по покупке здания без земельного участка лишь потому, что продавцом выступал именно собственник и здания, и строения в лице администрации ([постановление Президиума ВАС РФ от 23.03.2010 по делу № А33-16188/2008](#))².

Следовательно, к покупателю по вышерассмотренной сделке при банкротстве унитарного предприятия переходит только то вещное право на земельный участок, которое было у продавца. В основном речь идет об аренде этой земли, заключаемой с ее собственником ([п. 25 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73](#) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»).

Теперь, когда этот наиболее трудный для понимания правовой момент разобран, не менее важной остается проблема с соблюдением процедуры продажи имущества унитарного

предприятия на торгах и определение последствий наиболее грубых нарушений, которые повсеместно допускаются конкурсными управляющими при их проведении.

ПРАВО ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ ПРИДУМАЛИ В СОВЕТСКОЕ ВРЕМЯ

Комментирует Андрей Владимирович Егоров, к. ю. н., главный редактор журнала «Арбитражная практика»:

«Право хозяйственного ведения — это очень странное порождение отечественной правовой системы. Оно было придумано в советское время для того, чтобы оправдать, почему собственником средств производства, закрепленных за отдельными предприятиями, остается государство (и через него — народ). Эта экономико-политическая идея, будучи переведенной в плоскость гражданского права, уже породила массу трудноразрешимых вопросов. Однако в любом случае эти проблемы надо решать так, чтобы не ставить под угрозу гражданский оборот. Условно говоря, если государство породило непродуманную конструкцию, страдать от этого должно оно, а не участники оборота.

Поэтому, разумеется, толкование, предложенное автором, является верным. Законодатель думал, что все нормы, которые он написал про собственников, легко можно применить к праву хозяйственного ведения? Он ошибся. Этот пример очень показателен. Значит, надо применять закон по его смыслу, а не его букве.

Дополнительно отмечу, что одно из самых интересных объяснений права хозяйственного ведения как особого полномочия на распоряжение чужой вещью в новейшее время предложено Е. Е. Кузнецовой, выпускницей РШЧП, которая сейчас является судьей Девятого арбитражного апелляционного суда. Ознакомиться с ее работой можно в соответствующем сборнике работ выпускников РШЧП».

ЧТОБЫ ИЗБЕЖАТЬ ОТКАЗА В РЕГИСТРАЦИИ, НУЖНО ПРОВЕРИТЬ ИДЕНТИФИЦИРУЮЩИЕ ПРИЗНАКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Для того, чтобы без рисков приобрести имущество унитарного предприятия-банкрота, покупателю нужно удостовериться в некоторых деталях. Обязательно необходимо проверять административный акт, а также приемо-передаточный акт и баланс предприятия. Также важно уточнить целевое назначение продаваемого имущества. Прежде всего необходимо удостовериться в наличии зарегистрированного в установленном порядке права хозяйственного ведения должника на продаваемое имущество. Об этом должен позаботиться конкурсный управляющий, поскольку в противном случае он не

обладает в принципе правом реализовывать такой объект и включать его в конкурсную массу.

Закон содержит исключение и не запрещает реализацию имущества, право на которое зарегистрировано не было. Главное, чтобы оно возникло до момента вступления в силу Закона № 122-ФЗ, то есть до 1 января 1998 года ([п. 12 информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101](#) «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства»). Это означает, что предприятие должно было фактически владеть имуществом до указанной даты. Данное обстоятельство должно быть достоверно установлено покупателем из содержания соответствующего административного акта (а также приемо-передаточного акта на баланс предприятия), составленного собственником имущества унитарного предприятия: такая документация должна в обязательном порядке предоставляться конкурсным управляющим (или организатором торгов) в ходе ознакомления с документацией предстоящих торгов. Из содержания представленных документов должны четко просматриваться идентифицирующие признаки недвижимого имущества (хотя бы основные: адрес, описание, приблизительная площадь, год постройки); документы должны быть подписаны уполномоченным лицом.

В противном случае, если никакого вещного права за должником не зарегистрировано, Росреестром будет вынесен совершенно законный отказ в регистрации права собственности покупателя по итогам торгов ([п. 17 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59](#) «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

НА САЙТЕ РОСРЕЕСТРА МОЖНО ВЫЯСНИТЬ ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЗДАНИЯ БАНКРОТЯЩЕГОСЯ ПРЕДПРИЯТИЯ

Другое важное обстоятельство, о котором следует помнить — необходимость достоверного установления целевого назначения продаваемого недвижимого имущества.

Дело в том, что многие объекты, которые передаются на баланс ФГУП, попадают под определение социально значимых. В общих чертах перечень такого рода объектов ранее был предложен Конституционным судом РФ: это жилищный фонд социального использования, детские дошкольные учреждения и объекты коммунальной инфраструктуры, жизненно необходимые для региона³. Данный список не является исчерпывающим.

Как разъяснил свою правовую позицию высший суд, перечисленные объекты, являясь имуществом должника, используются не только в его частных интересах, но и в интересах населения, подлежащих защите со стороны государства.

При этом процедура реализации социально значимого имущества происходит в особом порядке — путем проведения конкурса (ст. ст. [110](#), [132](#) Закона № 127-ФЗ). Несоблюдение данного правила может повлечь для покупателя обоснованный отказ Росреестра в регистрации права, оспорить который в суде будет практически невозможно.

Обязательными условиями конкурса по продаже социально значимых объектов недвижимости являются обязательства покупателей обеспечивать их надлежащее содержание и использование в соответствии с целевым назначением. Это условие непосредственно должно отражаться в тексте публикуемого конкурсным управляющим объявления о проведении торгов ([п. 4 ст. 132 Закона № 127-ФЗ](#)).

На государственную регистрацию в Росреестр нужно предоставлять, среди прочего, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки ([ст. 17 Закона № 122-ФЗ](#)).

Причем пределы проводимой Росреестром правовой экспертизы не ограничиваются только лишь исследованием содержания представленных документов и их полноты. Органы Росреестра оценивают сделку, на основании которой перешли права в целом, с точки зрения ее соответствия закону (постановление ФАС Московского округа от 13.10.2011 по делу № А40-149551/10-152-996).

И в ситуации, когда социально значимый объект реализован без проведения конкурса, это влечет не только оспоримость торгов, но и невозможность зарегистрировать право собственности, поскольку любой договор купли-продажи в отношении такого объекта будет противоречить вышеуказанным нормам.

ЗАПИСЬ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ИМУЩЕСТВА МОЖНО ДЕЛАТЬ В ЕГРП

Комментирует Андрей Владимирович Егоров, к. ю. н., главный редактор журнала «Арбитражная практика»:

«Условие [п. 4 ст. 132 Закона № 127-ФЗ](#) является довольно странным. Исходя из принципа относительности обязательства, это условие может распространяться только на участников конкурса, но не на третьих лиц. Следовательно, несмотря на то, что обязательство покупателя такого имущества можно помыслить как обязательство в пользу третьего лица (муниципального образования), это обязательство не будет связывать то лицо, которому приобретатель перепродает вещь. Хочется верить, что в будущем регулирование, реализующее подлинную цель законодателя, будет сводиться не к тому, чтобы устанавливать какие-то обязательные условия обязательства, а к тому, чтобы устанавливать правовой режим использования имущества, обязательный для всех участников оборота. Об этом целевом использовании можно было бы делать какие-то записи в ЕГРП, чтобы о нем знали все потенциальные приобретатели имущества».

Следует отметить, что только в исключительных случаях, когда от государственного или муниципального органа удастся получить справку о невозможности использования объекта недвижимости по целевому назначению, его реализация возможна в общем порядке — путем открытых торгов в форме аукциона (постановление ФАС Поволжского округа от 05.11.2013 по делу № А57-569/2013).

Выяснить информацию о целевом назначении здания не представляет большого труда: функционирующая на сайте Росрестра Публичная кадастровая карта содержит бесплатные и общедоступные сведения об объектах недвижимости (наименование таких объектов, как детские сады, школы, указываются в обязательном порядке). Но в ситуации, когда такое ознакомление не позволяет достоверно установить социальное назначение объекта, не лишним будет направить запрос в местный орган самоуправления с просьбой прояснить эти сведения, обосновав свой интерес размещенной конкурсным управляющим публикацией о проведении торгов в отношении объекта.

Последнее обстоятельство, о котором необходимо помнить: любое нарушение (даже самое грубое), допущенное при проведении самой процедуры торгов в форме аукциона либо конкурса, может повлечь лишь оспоримость заключенного по их итогам договора купли-продажи, но не его ничтожность ([п. 1 ст. 449 ГК РФ](#)). Об этом часто забывают инспекторы Росрестра, отказывающие в регистрации права собственности покупателя по надуманным основаниям.

Только при наличии решения суда о признании договора купли-продажи недействительным Росреестр вправе отказать в регистрации права собственности ([постановление ФАС Московского округа от 25.04.2013 по делу № А40-121270/11-64-721](#)).

При соблюдении всех вышеназванных мер предосторожности проблем с приобретением имущества унитарного предприятия-банкрота и дальнейшей регистрацией права не возникнет. Любой отказ Росреестра в регистрации права не будет иметь правовых оснований.

¹ См. об этом более подробно: Бевзенко Р. С. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем». URL: http://www.szrf.ru/doc.phtml?nb=00_07&issid=2012003000&docid=23 (дата обращения: 07.06.2014).

² К сожалению, иных судебных дел по данной проблематике ВАС РФ не рассматривалось.

³ См.: Постановление КС РФ от 16.05.2000 № 8-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений пункта 4 статьи 104 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой компании «Timber Holdings International Limited».