

**Правовые рекомендации по вопросам правоприменительной практики
(утверждены постановлением президиума Федерального арбитражного суда
Северо-Кавказского округа от 15.08.2011 № 6/1)**

Вопрос 1. Государственное унитарное предприятие субъекта Российской Федерации отказало обществу в проведении технической инвентаризации объекта капитального строительства. Могут ли действия (бездействие) и решения предприятия быть оспорены в арбитражном суде в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс). Возможна ли защита нарушенных прав в рамках искового производства?

Ответ: В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 29 Кодекса (в редакции Федерального закона от 27.07.2010 № 228-ФЗ) к подведомственности арбитражных судов отнесены дела об оспаривании затрагивающих права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, а также организаций, наделенных федеральным законом отдельными государственными или иными публичными полномочиями.

В силу части 1 статьи 197 Кодекса (в редакции Федерального закона от 27.07.2010 № 228-ФЗ) арбитражным судом рассматриваются дела об оспаривании затрагивающих права и законные интересы лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц (в том числе судебных приставов-исполнителей), а также организаций, наделенных федеральным законом отдельными государственными или иными публичными полномочиями.

Согласно части 1 статьи 198 Кодекса организация вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагает, что оспариваемое решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают ее права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на нее какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, действующее процессуальное законодательство предоставляет заинтересованным лицам право оспорить решения (действия, бездействие) не только органов, осуществляющих публичные полномочия (должностных лиц таких органов), но и организаций, наделенных в установленном порядке отдельными государственными (иными публичными) полномочиями.

Порядок технического учета (инвентаризации) регламентирован Положением об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 04.12.2000 № 921 (далее – Положение).

Из содержания Положения следует, что полномочиями по проведению технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности наделены организации (органы) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2004 № 477 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности» (пункт 2) предусмотрено, что государственный технический учет объектов капитального строительства осуществляют Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы; до принятия нормативных правовых актов, определяющих порядок ведения государственного технического учета, технический учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства осуществляют организации (органы), аккредитованные Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости в порядке, устанавливаемом Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации, по правилам, утверждаемым данным органом.

Порядок проведения аккредитации организаций технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 05.04.2005 № 70. Аккредитация проводится в целях подтверждения наличия необходимой материально-технической обеспеченности указанных организаций, а также в целях обеспечения гарантий их ответственности перед заинтересованными лицами и определения возможности ведения названными организациями технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (пункт 1.2 Положения об аккредитации).

На основании сведений, полученных в результате технической инвентаризации, формируется и ведется в установленном порядке Единый государственный реестр. Сведения об объектах капитального строительства, полученные от организаций (органов) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства, используются при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, внесении сведений о ранее учтенных объектах капитального строительства в государственный кадастр недвижимости. Технические паспорта, оценочная и иная учетно-техническая документация по объектам капитального строительства образуют архивные фонды, которые относятся к государственной части Архивного фонда Российской Федерации и являются федеральной собственностью (пункты 11, 12 и 13 Положения).

Таким образом, аккредитованные государственные (муниципальные) организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства являются частью единого механизма учета указанных объектов, обеспечивающего функционирование системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости. Следовательно, предприятие, осуществляющее деятельность по техническому учету и технической инвентаризации объектов недвижимости (имеющее аккредитацию на проведение таких мероприятий), может быть отнесено к числу субъектов, решения (действия) которого подлежат обжалованию в административном порядке по правилам главы 24 Кодекса (как организации, наделенной в установленном порядке отдельными публичными полномочиями).

В то же время согласно пунктам 6 и 10 Положения оказание услуг по технической инвентаризации и государственному техническому учету объектов недвижимости происходит на договорной основе между аккредитованной организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, и заинтересованным лицом (обладателем права на объект капитального строительства). Размер оплаты за услуги и порядок ее взимания устанавливаются законодательством Российской Федерации. При этом действующее законодательство не содержит перечня оснований для отказа аккредитованной организации в неосуществлении технической инвентаризации объектов недвижимости (непроведении их государственного технического учета). Таким образом, отношения сторон в данном случае носят не только административный (публичный), но и гражданско-правовой (обязательственный) характер.

В случае необоснованного уклонения аккредитованной организации (исполнителя) от оказания заинтересованному лицу (заказчику) услуг по техническому учету

(технической инвентаризации) объектов капитального строительства последний вправе защитить нарушенный интерес и в рамках искового производства (статьи 12, 426 и 445 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Вопрос 2. Если в договоре аренды недвижимого имущества предусмотрено условие о возмещении арендатором стоимости коммунальных услуг, но не определен порядок их расчета, вправе ли суд руководствоваться методикой из расчета пропорционально занимаемой арендатором площади?

Ответ. В силу статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Исходя из положений пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Арендатор также обязан нести расходы по содержанию имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (пункт 2 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Коммунальные платежи относятся к расходам на содержание имущества.

Согласно статьям 309 и 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

По общему правилу арендатор обязан возместить арендодателю стоимость фактически потребленных услуг, объем которых определяется на основании показаний приборов учета. В случае, если приборы учета отсутствуют, определение стоимости коммунальных услуг может производиться пропорционально занимаемой арендатором площади.

Таким образом, если (при отсутствии приборов учета) между сторонами в течение определенного времени сложились отношения по оплате коммунальных услуг, стоимость которых рассчитана пропорционально занимаемой арендатором площади, и такая практика подтверждается соответствующими доказательствами, данная форма расчета платы возможна, поскольку при сравнимых обстоятельствах обычно взималась аналогичная плата на возмещение расходов арендодателя по оплате коммунальных услуг (пункт 3 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Вопрос 3. Кому обязан оплатить сумму долга по арендной плате арендатор за период пользования арендованным имуществом до смены собственника (арендодателя), если дата платежа наступила после смены собственника?

Ответ. В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

В силу пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

В соответствии со статьей 608 Гражданского кодекса Российской Федерации право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды (пункт 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следовательно, при смене собственника сдаваемого в аренду имущества договор аренды продолжает действовать, в том числе и в части обязательств арендатора по внесению арендной платы в сроки, установленные договором.

В пункте 23 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» разъяснено, что при перемене собственника арендованного имущества независимо от того, ставился ли вопрос о переоформлении договора аренды, прежний собственник утрачивает, а новый приобретает право на получение доходов от сдачи имущества в аренду.

В силу статьи 384 данного Кодекса, если иное не установлено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

Согласно пункту 3 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации, если должник не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск вызванных этим для него неблагоприятных

последствий. В этом случае исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору.

Таким образом, в случае, если дата платежа наступила после смены собственника и арендатор уведомлен о переходе права собственности, последний обязан оплатить новому собственнику сумму долга по арендной плате за период пользования арендованным имуществом до смены собственника (арендодателя).

Вопрос 4. Распространяется ли действие пункта 6 статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», предусматривающего возможность реализации конкурсным управляющим по прямым договорам продукции, изготовленной должником в процессе своей хозяйственной деятельности, на случаи, когда весь объем этой продукции составляет основную часть конкурсной массы должника?

Ответ. В конкурсном производстве продажа имущества должника осуществляется по правилам статьи 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». При этом порядок продажи имущества устанавливается пунктами 3 – 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 139 названного Закона.

Согласно пункту 6 статьи 139 Закона о банкротстве действие положений данной статьи не распространяется на случаи реализации продукции, изготовленной должником в процессе своей хозяйственной деятельности.

Порядок реализации продукции, изготовленной должником в процессе своей хозяйственной деятельности, не подпадает и под действие статьи 111 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», о чем прямо указано в пункте 5 данной статьи.

Статьей 110 Закона о банкротстве не установлено каких-либо ограничений по реализации продукции, изготовленной должником в процессе своей хозяйственной деятельности, на случаи, когда весь объем этой продукции составляет основную часть конкурсной массы должника.

В связи с тем, что порядок реализации готовой продукции, изготовленной должником в процессе своей хозяйственной деятельности, не подпадает под действие статей 139, 110 и 111 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и представляет собой исключение из общих правил, установленных законодательством, проведение процедуры оценки и согласования с кредиторами при реализации готовой продукции не требуется.

Вопрос 5. Вправе ли конкурсный кредитор в рамках дела о банкротстве отдельно обжаловать результаты оценки имущества должника, без обжалования решения собрания

кредиторов, которым была утверждена начальная продажная цена имущества должника на основании данной оценки?

Ответ. В соответствии со статьей 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий осуществляет инвентаризацию и оценку имущества должника. Для осуществления указанной деятельности конкурсный управляющий привлекает оценщиков с оплатой их услуг за счет имущества должника, если иной источник оплаты не установлен собранием кредиторов или комитетом кредиторов. Учредители (участники) должника или собственник имущества должника, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы вправе обжаловать результаты оценки имущества должника в порядке, установленном федеральным законом.

Согласно пункту 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. В этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.

Если самостоятельное оспаривание величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления отдельного иска невозможно, вопрос о достоверности этой величины может рассматриваться в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или принятого решения (в том числе дела о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта или решения должностного лица, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.)

По смыслу статьи 13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В то же время согласно статье 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Таким образом, исходя из положений федеральных законов «О несостоятельности (банкротстве)» и «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с учетом разъяснений, данных в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92, оценка имущества должника носит рекомендательный характер для конкурсного управляющего и собрания кредиторов, в связи с чем отдельное обжалование результатов оценки имущества без обжалования решения собрания кредиторов недопустимо.

Указание в статье 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» на право учредителей (участников), собственника имущества должника, конкурсных кредиторов, уполномоченных органов обжаловать результаты оценки имущества должника не свидетельствует о процессуальной возможности отдельного обжалования результатов оценки в случаях, не предусмотренных нормами Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Производство по такому требованию подлежит прекращению в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.