

≡	3	2	0	∂	√	6	9	1	0	0	4	7	5	3	2	0	+	5	3	0	0	0	8	5	0	X	8	0	√	8	6			
√	8	6	3	3	1	+	5	3	0	=	6	X	8	0	5	8	≡	3	2	0	∂	√	6	9	1	0	√	8	6	3	3			
КОРПОРАТИВНЫЙ СПОР										1	0	0	4	7	5	3	2	0	9	9	Δ	7	8	6	9	1	+	5	3	0	2			
0	7	6	0	7	4	8	6	3	6	Δ	6	8	∂	0	0	√	1	1	7	5	∂	5	≡	3	0	∂	√	6	9	1	0			
9	8	8	=	6	X	8	0	√	8	6	3	3	1	+	5	3	0	0	0	≡	7	6	7	2	1	√	8	6	3	3	1			
2	0	∂	√	6	9	1	0	0	4	7	5	3	2	Δ	6	8	∂	0	0	√	1	1	7	5	9	X	8	0	√	8	6			
√	8	6	3	3	1	+	5	3	0	=	6	X	8	0	5	8	≡	3	2	0	∂	√	6	9	1	6	9	1	0	0	4			
√	8	6	3	3	1	+	5	3	0	0	0	≡	7 6 7 2 1 5 5				3	0	0	0	≡	7	8	6	3	3	1	+						
8	8	=	6	X	8	0	√	8	6	3	3 1 8 5 3 0 0 0				≡	7	6	7	2	8	√	6	9	1	0	0	1							
7	8	8	=	6	X	8	0	√	8	6	3 3 1 8 5 3				=	6	X	8	0	+	5	3	0	4	8	6	3	6	Δ					
8	0	√	8	6	3	3	1	+	5	3 0 0 0				≡	7	6	7	2	1	9	9	6	7	5	3	2	0	∂	√	6	9			
6	X	8	0	√	8	6	3	3	1	9 5 3 0				0	0	≡	7	6	7	2	1	≡	3	2	0	6	3	3	1	+	5			
5	8	≡	3	2	0	∂	√	6	9	1 0 0 4				7	5	3	2	0	9	9	Δ	7	8	6	9	1	+	5	3	0	2			
0	7	6	0	7	4	8	6	3	6	Δ 6 8 ∂ 0 0				√	1	1	7	5	∂	5	≡	3	0	0	X	8	0	√	8					
9	8	8	=	6	X	8	0	√	8	6	3 3 1				+	5	3	0	0	0	≡	7	6	7	2	1	8	6	3	3	1	+		
2	0	∂	√	6	9	1	0	0	4	7 5 3 2				Δ	6	8	∂	0	0	√	1	1	7	5	9	0	∂	√	6	9	1			
√	8	6	3	3	1	+	5	3	0 7 6 X				0	5	8	≡	3	2	0	∂	√	6	9	1	8	0	8	6	3	3				
Δ	6	8	∂	0	0	√	1	1	7 5 ∂				5	≡	3	0	=	6	X	8	0	√	6	3	6	Δ	6	3	3	1	+	5		
7	≡	3	2	0	∂	√	6	9	1 0 0				4	7	5	3	2	0	4 5 3 0				0	0	8	5	≡	7	6	7	2	≡		
√	8	6	3	3	1	+	5	3	0 0 0				≡	7	6	7	2	1	+	5 3 0				0	0	≡	7	1	+	5	3	0	2	
8	8	=	6	X	8	0	√	8	6 3 3 1				+	5	3	0	0	0	≡	7	6	7	2	8	8	3	1	+	5	3	0			
7	8	8	=	6	X	8	0	√	8	6 6 3 6				Δ	5	3	=	6	X	8	0	+	5	3	0	1	+	5	3	0	2			
8	0	√	8	6	3	3	1	+	5	3	5 3 2 7				6	7	2	1	9	9	6	7	5	4	0	≡	3	0	=	6	X			
6	X	8	0	√	8	6	3	3	1	+	5	3 0 0 0				≡	7	6	7	2	1	≡	3	2	0	6	3	3	1	+	5			
∂	8	8	0	6	√	1	9	8	6	9	0	+	0	0	8 7 6				+	0 9				5	3	4	0	1	2	3	0	0	1	≡
3	3	1	+	5	3	0	=	6	X	8	0	5	8	≡	3	2	0 ∂ √ 6				9	1	≡	7	6	=	2	X	8	3	5			
≡	3	0	=	6	X	8	0	√	6	3	6	Δ	0	8	6	5	+	8 7 5				4	0	0	8	0	X	8	0	√	8	6		
2	0	∂	√	6	9	1	0	0	4	7 5				3	2	Δ	6	8	∂ 0 0 √				1	1	7	5	9	=	6	X	8	0	5	
≡	3	2	0	∂	√	6	9	1	0	0 4 7 5				3	2	0	+	5 3 0				0	0	8	5	0	8	6	3	3	1	+		
√	8	6	3	3	1	+	5	3	0	3 6 X 8				0	5	8	≡	3	2	0	∂	√	6	9	1	8	0	√	8	6	3			
5	8	≡	3	2	0	∂	√	6	9	1	0 0 4 7				5	3	2	0	9	9	Δ	7	8	6	9	5	3	0	0	0	≡			
0	7	6	0	7	4	8	6	3	6	Δ	6	8	∂	0	0	√	1	1	7	5	∂	5	≡	3	0	8	∂	0	0	√	1			
9	8	8	=	6	X	8	0	√	8	6	3	3	1	+	5	3	0	0	0	≡	7	6	7	2	1	8	5	0	8	6	3			
2	0	∂	√	6	9	1	0	0	4	7	5	3	2	Δ	6	8	∂	0	0	√	1	1	7	5	9	6	3	3	1	+	5			
√	8	6	3	3	1	+	5	3	0	=	6	X	8	0	5	8	≡	3	2	0	∂	√	6	9	1	8	6	3	3	1	+			
Δ	6	8	∂	0	0	√	1	1	7	5	∂	5	≡	3	0	=	6	X	8	0	√	6	3	6	Δ	1	∂	0	0	2	1			
7	≡	3	2	0	∂	√	6	9	1	0	0	4	7	5	3	2	0	+	5	3	0	0	0	8	5	∂	5	≡	3	0	∂			

Надзорная жалоба по делу № А41-13623/2011

9	8	8	=	6	X	8	0	√	8	6	3	3	1	+	5	3	0	0	0	≡	7	6	7	2	1	8	5	0	8	6	3
ООО «РОГСИБАЛ»										2	Δ	6	8	∂	0	0	√	1	1	7	5	9	6	3	3	1	+	5			
VS ОАО «АГРОФИРМА «РОГАЧЕВО»										8	0	5	8	≡	3	2	0	∂	√	6	9	1	8	6	3	3	1	+			
Δ	6	8	∂	0	0	√	1	1	7	5	∂	5	≡	3	0	=	6	X	8	0	√	6	3	6	Δ	1	∂	0	0	2	1
7	≡	3	2	0	∂	√	6	9	1	0	0	4	7	5	3	2	0	+	5	3	0	0	0	8	5	∂	5	≡	3	0	∂
√	8	6	3	3	1	+	5	3	0	0	0	≡	7	6	7	2	1	+	5	3	0	0	0	≡	7	1	2	3	0	0	1
8	8	=	6	X	8	0	√	8	6	3	3	1	+	5	3	0	0	0	≡	7	6	7	2	8	0	0	X	8	0	√	8
∂	8	8	0	6	√	1	9	8	6	9	0	+	0	0	8	7	6	+	0	9	5	3	4	0	1	9	5	3	4	0	1
[S B & P] Saveliev, Batanov & Partners										5	8	≡	3	2	0	∂	√	6	9	1	≡	7	6	6	9	1	0	0	2		
										Δ	0	8	6	5	+	8	7	5	4	0	0	8	7	COMPLEX LITIGATION							
										3	2	Δ	6	8	∂	0	0	√	1	1	7	5	9	8	6	3	6	Δ	6		
≡	3	2	0	∂	√	6	9	1	0	0	4	7	5	3	2	0	+	5	3	0	0	0	8	5	0	X	8	0	√	8	6

**В Высший Арбитражный Суд РФ
101000, Москва, Центр, Малый Харитоньевский пер., 12**

Истец (заявитель):

Общество с ограниченной
ответственностью «РогСибАл»
142715, Московская область, Ленинский район,
с. Беседы, животноводческий комплекс

Ответчик:

Открытое акционерное общество
«Агрофирма «Рогачево»
141880, Московская область,
Дмитровский район, село Рогачево

Дело № А41-13623/2011

**ЗАЯВЛЕНИЕ О ПЕРЕСМОТРЕ В ПОРЯДКЕ НАДЗОРА
решения Арбитражного суда Московской области от 18.07.2011,
постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2011,
постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.01.2012
по делу № А41-13623/2011**

ООО «РогСибАл» обратилось в суд с иском к ОАО «Агрофирма «Рогачево» о государственной регистрации перехода прав собственности на пять объектов недвижимого имущества (п.3 ст.551 ГК РФ).

Судебными актами трех инстанций истцу было отказано в удовлетворении иска по различным основаниям.

СОДЕРЖАНИЕ СПОРА

В 2000 году ответчик внес в уставный капитал истца пять объектов недвижимости, права на которые никогда не были зарегистрированы в ЕГРП, став тем самым участником истца с долей 49%.

Вплоть до своего выхода из состава участников истца в 2005 году, ответчик участвовал в управлении обществом и получал дивиденды. В свою очередь, истец осуществлял (и до настоящего времени осуществляет) владение и пользование указанными объектами недвижимости; они учитываются на балансе истца на счете 01.1; на объекты начисляется и уплачивается налог на имущество.

В связи с наличием препятствий со стороны ответчика (отсутствие ответа на письмо-требование от 28.12.2010 года о содействии в госрегистрации) в апреле 2011 года истец обратился в суд с требованием о понуждении к государственной регистрации перехода права собственности.

Суд первой инстанции, отказывая в иске, исходил из того, что истцом был избран ненадлежащий способ защиты права. По мнению суда первой инстанции, истцу следовало обратиться с иском о признании права собственности.

Суд апелляционной инстанции согласился с избранным истцом способом защиты права, но отказал на том основании, что истцом пропущен срок исковой давности по заявленному требованию. По мнению суда, истечение срока на оплату уставного капитала (один год с момента регистрации общества — п.1 ст.16 Закона об ООО) является началом течения срока исковой давности по требованию о государственной регистрации перехода прав собственности на недвижимое имущество, внесенное в качестве вклада в уставный капитал (схематическое наглядное сравнение позиции суда апелляционной инстанции и позиции истца приведено в Приложении №5).

Суд кассационной инстанции согласился с судом апелляционной инстанции, но и также указал на неверно выбранный истцом способ защиты.

RATIO DECIDENDI

При разрешении настоящего дела перед Президиумом ВАС РФ могут быть поставлены следующие вопросы для выработки правовых позиций:

№1

Обязанность по оплате недвижимостью доли в уставном капитале общества считается исполненной...

С момента передачи недвижимого имущества во владение общества.

или

С момента государственной регистрации перехода права собственности на эту недвижимость.

№2

Срок исковой давности по требованию о государственной регистрации перехода права собственности на фактически переданную в уставный капитал недвижимость следует исчислять...

С момента истечения срока на оплату уставного капитала (год с момента регистрации общества).

или

С момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права требовать осуществления государственной регистрации (позиция п.64 постановления Пленумов 10/22 и ст.200 ГК РФ) — с момента уклонения ответчика после заявления требования истца.

Истец заявляет, что допущенные судами первой, апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального права существенно нарушают его права в сфере предпринимательской деятельности, нарушают единообразие в применении арбитражными судами норм права, что является основанием для отмены вынесенных по делу решения и постановлений.

Руководствуясь ст.551 ГК РФ; п.12,64 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010; ст.292, 294, 304 АПК РФ, истец просит:

1. отменить решение Арбитражного суда Московской области от 18.07.2011 по делу № А41-13623/2011, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2011 и постановление Федерального арбитражного апелляционного суда от 23.01.2012 по тому же делу № А41-13623/2011;
2. удовлетворить иск о государственной регистрации перехода прав собственности на спорные объекты недвижимости.

Приложения:

1. Решение Арбитражного суда Московской области от 18.07.2011 по делу № А41-13623/2011 (копия),
2. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2011 по делу № А41-13623/2011 (копия),
3. Постановление Федерального арбитражного апелляционного суда от 23.01.2012 по делу № А41-13623/2011 (копия),
4. Доверенность на представителя (копия),
5. Сравнительная схема позиций 10ААС и истца касательно срока исковой давности,
6. Доказательства нарушения оспариваемыми судебными актами единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права,
7. Копии надзорного заявления с приложениями для лиц, участвующих в деле (2 экз.).

“ ____ “ _____ 2012 г.

Представитель истца по доверенности _____

Приложение 1

ДОПУЩЕННЫЕ СУДАМИ НАРУШЕНИЯ НОРМ ПРАВА. НАРУШЕНИЕ ЕДИНООБРАЗИЯ В ТОЛКОВАНИИ И ПРИМЕНЕНИИ АРБИТРАЖНЫМИ СУДАМИ НОРМ ПРАВА

1. Суд безосновательно привязал момент оплаты доли в уставном капитале к моменту регистрации перехода права собственности на переданное в оплату этой доли недвижимое имущество.

Отказывая в иске, суд апелляционной инстанции сделал ошибочный вывод о том, что уставный капитал считается оплаченным с момента государственной регистрации перехода прав собственности на внесенную в уставный капитал недвижимость. В результате суд постановил, что доля ответчика не была им оплачена, о чем истец должен был узнать по истечении года с момента своей регистрации, поскольку по истечении этого срока доля ответчика должна была безусловно перейти к истцу.

1) Суд апелляционной инстанции, вынося постановление, исходил из п.12 постановления Пленумов 10/22, в котором установлено, что общество приобретает право собственности на внесенную в уставный капитал недвижимость только с момента государственной регистрации перехода прав собственности.

Однако п.12 постановления Пленумов 10/22 регулирует момент возникновения права собственности, а не момент оплаты доли в уставном капитале. Данные события нетождественны, поскольку влекут различные по своей природе правовые последствия: в первом случае у общества возникают вещные права на недвижимость, во втором — у участника(ов) и общества возникают взаимные личные корпоративные права.

Более того, вывод суда апелляционной инстанции является внутренне противоречивым, поскольку, раз требование о государственной регистрации перехода права собственности является обязательственным и к нему применяются положения об исковой давности в соответствии с п. 2 ст. 200 ГК РФ, оно в принципе не может предъявляться в рассматриваемых обстоятельствах, так как обязанность оплатить долю существует в рамках корпоративного правоотношения и неисполнение этой обязанности влечет специфические, установленные Законом об ООО последствия.

Таким образом, отождествление понятий “оплата уставного капитала” и “переход права собственности к обществу” является незаконным.

2) В соответствии со ст.6 ГК РФ, допускается применение аналогии закона в случаях, когда отношения прямо не урегулированы законом.

Законом об ООО не определено содержание понятия “оплата доли в уставном капитале”. Истец полагает, что понятие “оплата” совпадает в отношениях по оплате доли в уставном капитале и в отношениях купли-продажи (или мены). В соответствии со ст.458 ГК РФ обязанность продавца по передаче товара считается исполненной с момента вручения товара покупателю или предоставления товара в его распоряжение. Аналогичная норма содержится и в п.1 ст.556 ГК РФ, регулирующем отношения по купле-продаже недвижимости: обязательство продавца считается исполненным после вручения недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Таким образом, момент оплаты доли в уставном капитале недвижимым имуществом связан не с моментом внесения записи о государственной регистрации перехода прав собственности на эту недвижимость, а с фактом передачи имущества во владение общества.

В рассматриваемом деле спорные объекты недвижимого имущества были внесены в уставный капитал истца путем передачи по акту, что не оспаривается ответчиком. В этой связи вывод суда апелляционной инстанции о том, что доля ответчика не была оплачена, является незаконным.

3) Доказательства нарушения единообразия в толковании и применении Десятым арбитражным апелляционным судом вышеуказанных норм права содержатся в п.1 Приложения №6 к настоящему заявлению.

2. Ввиду безосновательной привязки момента оплаты доли в уставном капитале к внесению записи в ЕГРП, суд неправильно определил момент начала течения срока исковой давности по требованию о государственной регистрации перехода прав собственности.

По мнению судов апелляционной и кассационной инстанции, поскольку Законом об ООО установлен годичный срок на оплату доли в уставном капитале (т.е. годичный срок на регистрацию перехода прав), и доля не была оплачена (т.е. государственная регистрация перехода прав не была осуществ-

влена), истец должен был узнать о нарушении своего права именно по истечении годичного срока на оплату уставного капитала.

Данный вывод суда является незаконным и противоречит правовой природе регулируемых отношений.

1) Несмотря на то обстоятельство, что п.1 ст.16 Закона об ООО указывает на наличие обязанности участника общества оплатить свою долю, в действительности отношения между обществом и участником по оплате доли не являются обязательственными.

Законом об ООО установлено, что доля в уставном капитале должна быть оплачена в течение срока, установленного в уставе, но не позднее года с момента регистрации общества. По истечении этого срока доля автоматически переходит к обществу. Как следует из п.1 ст.314 ГК РФ, обязательство, срок исполнения которого определен периодом времени, может быть исполнено в любой момент в рамках этого периода.

Исходя из изложенного, очевидно, что обязанность участника по оплате доли в уставном капитале имеет не обязательственно-правовую природу, поскольку общество не имеет права требования: участник вправе оплатить долю в любой момент в течение года, но по истечении этого периода доля автоматически переходит к обществу, что лишает последнее оснований требовать оплаты доли.

Кроме того, отношения по внесению недвижимого имущества в уставный капитал нельзя рассматривать как обязательственные и потому, что на момент внесения недвижимости в уставный капитал истец еще не был зарегистрирован как юридическое лицо (отсутствие Общества как субъекта права). До государственной регистрации юридического лица попросту некому вступать в обязательства, субъекта гражданских правоотношений не существует.

Вместе с тем, вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о начале течения срока исковой давности по требованию о государственной регистрации перехода права собственности открывает возможность обществу зарегистрировать за собой право собственности на недвижимость, переданную в оплату доли, которая уже возвращена обществу. По логике оспариваемых судебных актов, таким образом, допускается неосновательное обогащение общества. Однако поскольку это незаконно, выводы судов апелляционной и кассационной инстанции приводят к невозможности регистрации перехода прав собственности за пределами срока на оплату уставного капитала (т.е. регистрацию возможно осуществить только в течение года или меньшего срока, если он определен в уставе). Такой вывод лишает смысла срок исковой давности по требованию о государственной регистрации перехода прав собственности и делает бессмысленными разъяснения, приведенные в п.64 постановления Пленумов 10/22.

При таких обстоятельствах очевидно, что момент начала течения срока исковой давности был определен судами неправильно.

2) Как установлено в п.64 постановления Пленумов 10/22, течение срока исковой давности по требованию о государственной регистрации сделки или перехода права собственности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, например, со дня отказа контрагента по сделке передать документы, необходимые для регистрации, или создания иных препятствий для такой регистрации.

Ни ГК РФ, ни Закон об ООО, ни практика арбитражных судов не рассматривают государственную регистрацию перехода права собственности как право или обязанность сторон по сделке. Вместе с тем, право приобретателя недвижимости требовать осуществления государственной регистрации установлено в п.3 ст.551 ГК РФ. В настоящем деле истец просит защитить указанное право требования, которое в силу своей природы не может быть нарушено ранее, чем соответствующее требование было заявлено.

Как следует из ст.195 ГК РФ, исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. П.1 ст.200 ГК РФ установлено, что течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Право истца требовать осуществления государственной регистрации реализуется посредством выражения управомоченным лицом воли на осуществление государственной регистрации и на посильное участие в ней собственника недвижимости. Следовательно, единственным нарушением данного права со стороны собственника недвижимости может являться только отказ в удовлетворении требования, который может выражаться как в прямом выражении такого отказа, так и в уклонении от совершения запрошенных действий.

Требование истца было заявлено ответчику в письме, полученным им 28.12.2010. Отсутствие ответа и явилось нарушением права требования осуществления государственной регистрации перехода права соб-

ственности. Истец полагает, что именно спустя некий разумный срок после 28.12.2010 следует исчислять срок исковой давности, поскольку именно тогда истец узнал о нарушении своего права требовать государственной регистрации, выразившегося в отказе контрагента по сделке передать документы, необходимые для регистрации.

Следовательно, на момент подачи искового заявления срок исковой давности не истек.

Таким образом, ни законодательством, ни практикой его применения не поддерживается вывод судов о том, что к отношениям по государственной регистрации перехода права собственности подлежит применению п. 2 ст. 200 ГК РФ с учетом предусмотренного Законом об ООО срока на оплату доли зарегистрированного общества. Требование о государственной регистрации в рассматриваемом деле не основано на обязательстве передать недвижимость в собственность.

3) Можно даже утверждать, что требование о государственной регистрации перехода права собственности, предъявленное владеющим приобретателем недвижимости, является требованием законного владельца об устранении нарушений, не связанных с лишением его владения. Данное требование не подлежит исковой давности (ст. 208 ГК РФ).

Пункт 64 постановления Пленумов 10/22 с полным основанием можно распространять на те случаи предъявления требования о государственной регистрации перехода права собственности, когда оно соединено с требованием об исполнении обязательства (см., напр., п. 5 постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 года № 54).

В рассматриваемом деле данное требование не основано на обязательстве, в чем аналогично требованию из п. 3 ст. 551 ГК РФ, предъявленному покупателем недвижимого имущества, который уже владеет имуществом на момент предъявления требования. В этих случаях требование о государственной регистрации перехода права собственности не может быть соединено с обязательственным требованием.

В рассматриваемом деле имеет место корпоративное правоотношение; в случае с исполненным обязательством передать недвижимость истцу такое обязательство является уже прекратившимся (ст. 408 ГК РФ) и не может служить основанием для предъявления требования о государственной регистрации.

Во всех этих ситуациях отчуждатель не может распорядиться недвижимостью в пользу третьих лиц, поскольку не может изъять имущество из владения приобретателя и передать его им, а третьи лица, в свою очередь, не могут воспользоваться ст. 398 ГК РФ, не допускающей предъявление требований об изъятии индивидуально-определенной вещи у лица, которому эта вещь уже была передана в собственность.

В результате только у владеющего приобретателя недвижимости может быть право на государственную регистрацию перехода права собственности, что делает его правовое положение аналогичным положению обладателя исключительного права на приватизацию по ст. 36 ЗК РФ в том отношении, в котором на требования, основанные на таком исключительном праве, не может распространяться исковая давность в соответствии с постановлением Президиума ВАС РФ от 6 сентября 2011 года № 4275/11.

Иное толкование п. 3 ст. 551, ст. 208 ГК РФ и п. 64 постановления Пленумов 10/22 приводило бы к неопределенности в отношениях собственности, когда лицо, исполнившее обязанность по передаче имущества в собственность, не могло бы истребовать его назад, тогда как владеющий приобретатель, который не может быть признан давностным владельцем, хотя признается законным (ст. 305 ГК РФ), не мог бы зарегистрировать переход права собственности.

Аналогично на иск собственника о признании его права на недвижимость не распространяется исковая давность, если внесение недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения (абз. 3 п. 57 постановления Пленумов 10/22, постановление Президиума ВАС РФ от 19 июля 2011 года № 2178/11). В рассматриваемом деле уклонение ответчика от государственной регистрации перехода права собственности также не связано с лишением владения приобретателя недвижимости.

4) Можно утверждать о независимости требования владеющего недвижимостью приобретателя о понуждении к регистрации.

Так, требование об исполнении обязательства по передаче имущества также может быть соединено с требованием о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимого имущества (п. 5 постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 года № 54). В этом случае на требование о государственной регистрации перехода права собственности безусловно должна распространяться исковая давность (п. 64 постановления № 10/22).

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 27.05.2003 года № 1069/03, постановление Президиума ВАС РФ от 01.09.2009 года № 1395/09 (дело "Иш-Тау").

В то же время нельзя признать, что основанием данного требования во всех случаях является обязательство. К числу таких случаев можно отнести следующие:

- требование заявляется уже владеющим приобретателем недвижимости, т.е. по прекращении обязательства передать недвижимость в собственность (см. напр. в системе п.п. 2 и 3 ст. 551 ГК РФ, а также ст. 458 ГК РФ). Исполнение обязательства передать имущество в собственность обеспечивается ст. 398 ГК РФ, требование из которой отлично от требования о государственной регистрации перехода права собственности;
- требование может быть предъявлено независимо от того, существует ли на момент его предъявления (бывший) должник¹;

Наконец, в данном деле требование о государственной регистрации не может быть по своему характеру обязательственным, поскольку общество не может требовать оплаты уставного капитала, так как корпоративным законодательством предусмотрены иные последствия неоплаты (переход доли обществу).

5) Доказательства нарушения единообразия в толковании и применении Десятым арбитражным апелляционным судом вышеуказанных норм права содержатся в п.2 Приложения №6 к настоящему заявлению.

3. Вывод судов о начале течения срока исковой давности приводят при их трактовке ad absurdum к очевидно противоречащим закону утверждениям.

Суды указали, что начало течения срока исковой давности следует исчислять по истечении срока на оплату уставного капитала (год с момента регистрации общества — п.1 ст.16 Закона об ООО).

1) По логике судов (исходя из утверждения, что уставный капитал не оплачен без внесения записи в ЕГРП) можно прийти к следующим абсурдам:

- а) общество вправе требовать оплаты доли в уставном капитале;
- б) общество вправе требовать оплаты доли в уставном капитале в течение не одного, а четырех лет с даты регистрации общества;
- в) по истечении одного года неоплаченная доля не переходит к обществу, поскольку еще в течение трех лет общество вправе требовать регистрации перехода права собственности на переданную недвижимость.

Как следует из п.3 ст.16 Закона об ООО, в случае неполной оплаты доли в уставном капитале в течение установленного срока, неоплаченная часть доли безусловно переходит к обществу. Поэтому по истечении срока на оплату доли, удовлетворение личного иска о государственной регистрации перехода права собственности в принципе невозможно ввиду отсутствия оснований: доля уже перешла обществу, обязанность оплатить долю прекратилась.

4. Факт уклонения ответчика от государственной регистрации установлен судом апелляционной инстанции, подтверждается письмом-требованием истца с отметкой ответчика о получении (письмо имеется в материалах дела).

1) Отказ ответчика от регистрации перехода прав собственности усматривается из отсутствия ответа на письмо истца от 28.12.2010, содержавшего требования о предоставлении документов и оказании содействия для государственной регистрации перехода прав собственности.

2) А fortiori в соответствии со сложившейся судебной практикой, само по себе наличие возражений ответчика относительно удовлетворения иска о государственной регистрации перехода прав собственности свидетельствует о наличии препятствий со стороны ответчика.

3) Доказательства нарушения единообразия в толковании и применении Федеральным арбитражным судом Московского округа норм права содержатся в п.3 Приложения №6 к настоящему заявлению.

5. Избранный истцом способ защиты права является надлежащим

Суд первой инстанции указал, что избранный истцом способ защиты права (требование о государственной регистрации перехода прав собственности) является ненадлежащим, истцу следовало обратиться с иском о признании права.

1) Данный вывод суда противоречит п.2 ст.8, п.1 ст.131, п.2 ст. 223 ГК РФ, ст.2 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, п.11, п.12 и п.52 постановления Пленума 10/22.

Как следует из п.12 постановления Пленумов 10/22 при внесении недвижимого имущества в качестве вклада (взноса) в уставный капитал юридического лица право собственности на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации права за таким юридическим лицом в ЕГРП.

Судами было установлено, что права на спорные объекты недвижимости никогда не были зарегистрированы в ЕГРП, также не был зарегистрирован переход прав собственности к истцу. В связи с отсутствием государственной регистрации перехода прав, осуществленного после вступления в силу Закона о регистрации, считается, что право собственности у истца не возникло, следовательно, предъявление иска о признании права собственности при указанных обстоятельствах не представляется возможным.

2) Согласно абз.3 п.3 Постановления Пленумов № 10/22, правовой позиции постановления Президиума ВАС РФ от 05.10.2010 № 4502/10 выбор ненадлежащего способа защиты права, не являются препятствием для удовлетворения законных требований истца. Суд сам может дать иную правовую квалификацию спору.

3) Доказательства нарушения единообразия в толковании и применении Арбитражным судом города Москвы вышеуказанных норм права содержатся в п.4 Приложения №6 к настоящему заявлению.

ПОЛИТИКО-ПРАВОВЫЕ ДОВОДЫ

Установленная по данному делу в результате неправильного применения норм права практика создает для участников гражданского оборота правонарушающие стимулы, приводящие к существенной дестабилизации гражданского оборота и нарушению баланса интересов его участников.

1. Спорная недвижимость оказывается исключенной из гражданского оборота (правовая неопределенность в отношении спорной недвижимости)

В настоящее время, с учетом принятых судебных актов, образовалось следующее распределение прав на спорные объекты недвижимости:

- истец открыто и непрерывно владеет недвижимостью уже на протяжении 11 лет;
- истец не имеет возможности зарегистрировать за собой право собственности на спорные объекты вследствие препятствий со стороны ответчика и отказа в судебной защите вследствие истечения срока исковой давности;
- истец, формально не являясь собственником недвижимости, не может вовлечь ее в гражданский оборот, например, продать или заложить;
- ответчик не имеет возможности в судебном порядке изъять переданную в уставный капитал недвижимость ввиду п.60 постановления Пленумов 10/22, а также в связи с истечением сроков исковой давности по иным требованиям, направленным на возврат недвижимости;

ввиду истечения сроков исковой давности истец не имеет возможности требовать возврата уплаченных дивидендов ответчику в той части, в которой якобы не была оплачена доля ответчика; в свою очередь, ответчик не вправе требовать перерасчета размера действительной стоимости доли, определенной при выходе ответчика в 2005 году из состава участников истца.

Государственная регистрация перехода прав собственности на недвижимость, по большому счету, направлена не на защиту индивидуальных прав, а на стабилизацию гражданского оборота. Таким образом, требование о государственной регистрации перехода прав собственности является единственным возможным механизмом возврата спорной недвижимости в гражданский оборот, поэтому распространять на него исковую давность не следует в принципе.

Истец полагает, что в условиях рыночной экономики создавшаяся неопределенность в распределении прав недопустима. Право не должно препятствовать гражданскому обороту, напротив, право призвано предусматривать широкий перечень инструментов, направленных на его поддержание и оптимизацию. Судебные акты, создающие неопределенность в правах, не могут рассматриваться как законные и обоснованные, поскольку правильное применение норм права не может выражаться в негативных экономических последствиях.

2. Отождествление момента оплаты доли в уставном капитале с моментом внесения записи в ЕГРП создает правонарушающие стимулы для участников гражданского оборота.

Момент оплаты доли в уставном капитале влияет на момент возникновения у участника корпоративных прав, вытекающих из принадлежащей ему доли (право голосовать в пределах оплаченной части доли — п.3 ст.16 Закона об ООО; право на получение действительной стоимости доли в пределах оплаченной части — п.6.1 ст.23 Закона об ООО; распределение прибыли с момента полной оплаты уставного капитала — п.1 ст.29 Закона об ООО). Соответственно правам участника у общества и иных участников возникают корреспондирующие обязанности.

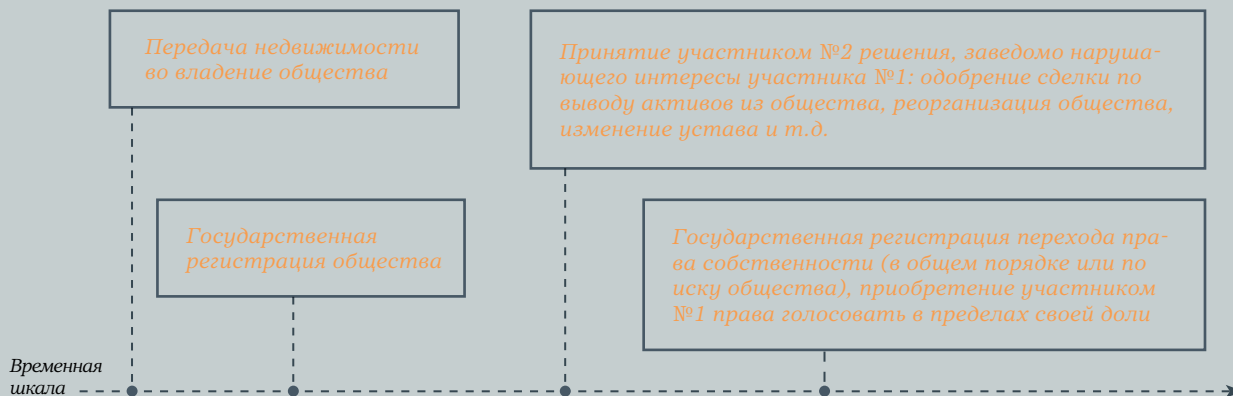
Принимая спариваемые судебные акты, суды апелляционной и кассационной инстанций исходили из предположения, что доля считается оплаченной только с момента государственной регистрации перехода прав собственности на переданную в оплату доли недвижимость. Однако в ситуации, когда недвижимое имущество фактически было передано во владение общества, но переход права собственности зарегистрирован не был, возникают следующие схемы злоупотреблений, которые могут использоваться недобросовестными участниками гражданского оборота:

Модель злоупотреблений №1:

Нарушение прав участника, оплачивающего долю недвижимостью.

Исходные посылки:

- доля считается оплаченной с момента государственной регистрации перехода прав собственности на недвижимое имущество (позиция судов апелляционной и кассационной инстанций);
- в обществе два участника (размеры долей не имеют значения), один из которых оплачивает долю недвижимостью (“участник №1”), а другой — денежными средствами (“участник №2”);
- на момент государственной регистрации общества участник №2 оплатил свою долю полностью; а момент государственной регистрации общества участник №1 передал недвижимость во владение общества, но переход права собственности зарегистрирован не был (т.е. его доля считается неоплаченной, права голоса участнику она не предоставляет).



Последствия

Участник №1 добросовестно передает обществу недвижимость в оплату своей доли, однако, не обладая правом голоса (п.3 ст.16 Закона об ООО), в период до государственной регистрации перехода права собственности не осуществляет управления обществом и может потерять большую часть прав, на которые рассчитывал при учреждении общества. Следует отметить, что временной разрыв между передачей недвижимости обществу и государственной регистрацией перехода права собственности может быть вызван как чисто техническими трудностями, так и противодействием самого общества, которым, фактически, в этот период единолично руководит участник №2.

Как предлагаемая истцом концепция

(передача недвижимости = оплата доли) разрешает эту проблему

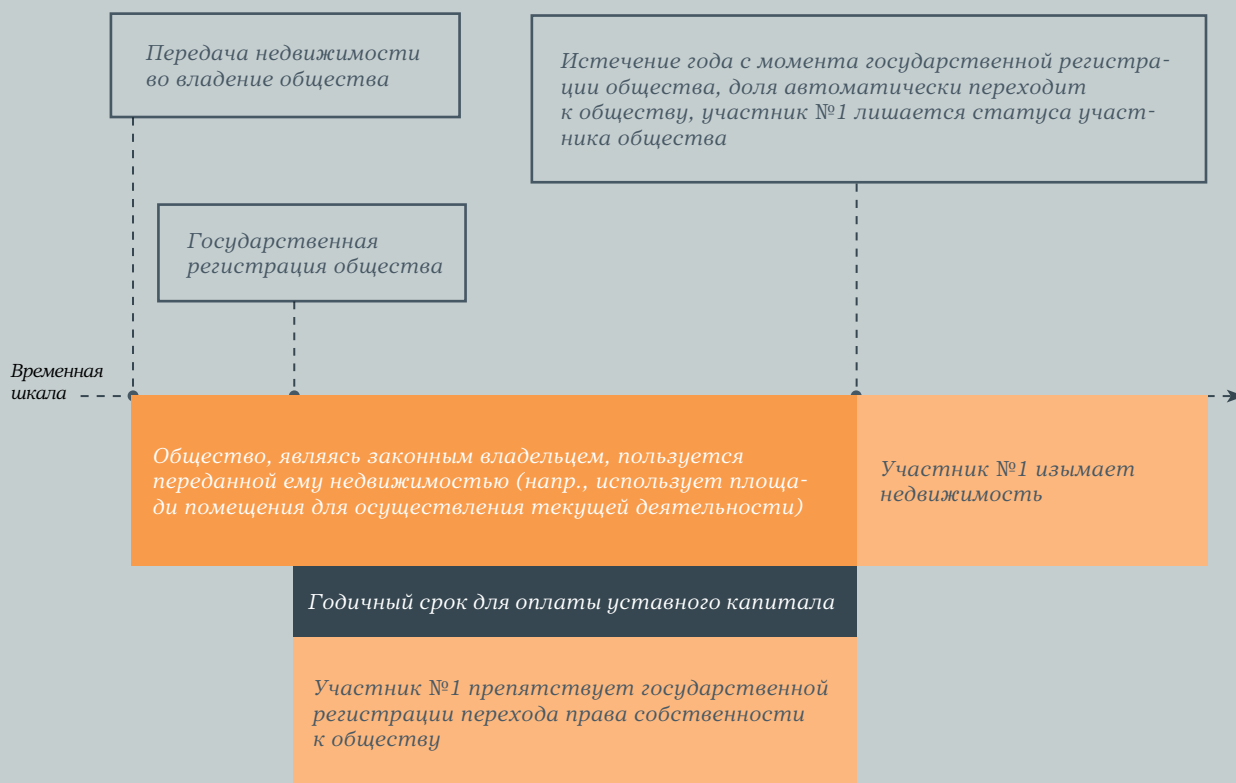
Участник №1 считается исполнившим свою обязанность по оплате доли с момента передачи недвижимости обществу, следовательно, с этого момента может осуществлять управление обществом, в том числе, путем блокирования недобросовестных действий другого участника общества.

Модель злоупотреблений №2:

Нарушение прав общества и его участников в результате затягивания регистрации перехода права собственности

Исходные посылки:

- доля считается оплаченной с момента государственной регистрации перехода прав собственности на недвижимое имущество (позиция судов апелляционной и кассационной инстанций);
- в обществе два или более участников, один из которых оплачивает свою долю недвижимостью ("участник №1");
- на момент государственной регистрации общества все участники, кроме участника №1, оплатили свою долю полностью;
- на момент государственной регистрации общества участник №1 передал недвижимость во владение общества, но переход права собственности зарегистрирован не был;
- участник №1 вследствие тех или иных причин затягивает процесс государственной регистрации перехода права собственности



Последствия

Участник №1, намеревавшийся приобрести статус участника общества, впоследствии по определенным причинам (напр., вследствие утраты интереса или ухудшения отношений с другими участниками), решает прекратить свое участие и затягивает процесс государственной регистрации перехода прав собственности. Поскольку государственная регистрация является длительным процессом, а го-

личный срок на оплату уставного капитала не приостанавливается, запросто возможна ситуация, когда общество не успеет за год зарегистрировать за собой право на недвижимость, в том числе, и в судебном порядке. Если такое недвижимое имущество является стратегическим активом общества (напр., общество использует площади для производства продукции), прекращение права пользования недвижимостью будет иметь катастрофические для общества последствия вплоть до полной невозможности осуществления деятельности.

Как предлагаемая истцом концепция

(передача недвижимости = оплата доли) разрешает эту проблему

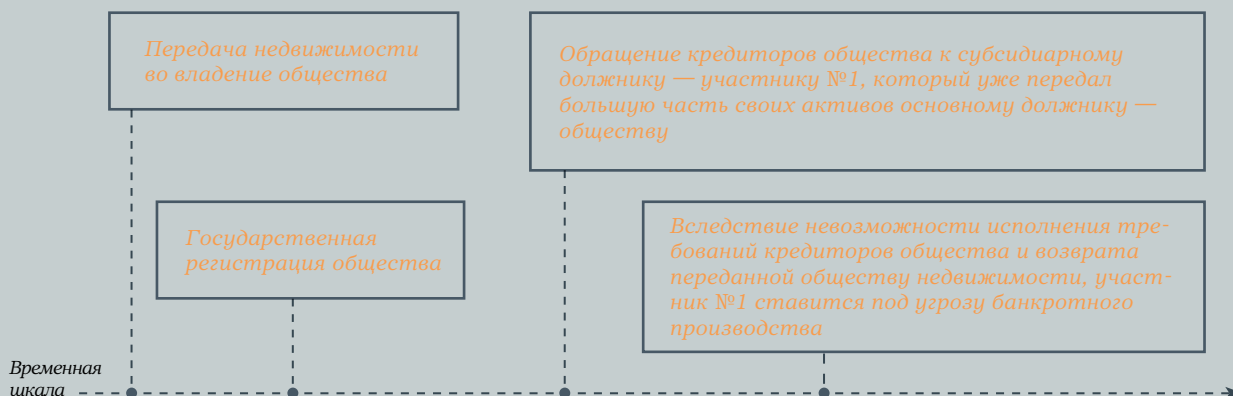
Участник №1 считается исполнившим свою обязанность по оплате доли с момента передачи недвижимости обществу, следовательно, годичный срок на оплату уставного капитала считается соблюденным. Таким образом, по истечении года участник №1 не сможет изъять недвижимость и нарушить нормальную хозяйственную деятельность общества.

Модель злоупотреблений №3:

Участник общества фактически лишается недвижимости, но продолжает нести субсидиарную ответственность в пределах неоплаченной стоимости доли.

Исходные посылки:

- доля считается оплаченной с момента государственной регистрации перехода прав собственности на недвижимое имущество (позиция судов апелляционной и кассационной инстанций);
- в обществе два или более участника (размеры долей не имеют значения), один из которых оплачивает долю недвижимостью ("участник №1");
- на момент государственной регистрации общества все участники, кроме участника №1, оплатили свою долю полностью;
- на момент государственной регистрации общества участник №1 передал недвижимость во владение общества, но переход права собственности зарегистрирован не был;
- переданная обществу недвижимость являлась основным активом участника №1 за обществом числится задолженность перед третьими лицами;
- поскольку до полной оплаты доли участник несет субсидиарную ответственность по долгам общества в пределах неоплаченной части доли, кредиторы общества обращаются со своими требованиями к участнику №1.



Последствия

Участник №1 добросовестно передал обществу недвижимость в оплату доли в уставном капитале, однако продолжает нести субсидиарную ответственность по долгам общества в пределах неоплаченной части доли. Поскольку переданная участником №1 недвижимость являлась его основным активом, требования кредиторов общества могут повлечь для участника серьезные негативные последствия, вплоть до введения процедур банкротства. Следует учитывать, что с момента получения обществом недвижимости в оплату доли, общество является законным владельцем такого имущества и обладает защитой, в т.ч. против соб-

ственника (“участника №1”), таким образом, участник №1 не сможет изъять недвижимость из владения общества. Также следует отметить, что, поскольку доля участник №1 считается неоплаченной, ее отчуждение (или обращение взыскания на нее) невозможно, что нарушает права кредиторов общества. С учетом изложенного, субсидиарная ответственность участника №1 представляет существенную угрозу для нормального гражданского оборота.

Как предлагаемая истцом концепция

концепция (передача недвижимости = оплата доли) разрешает эту проблему

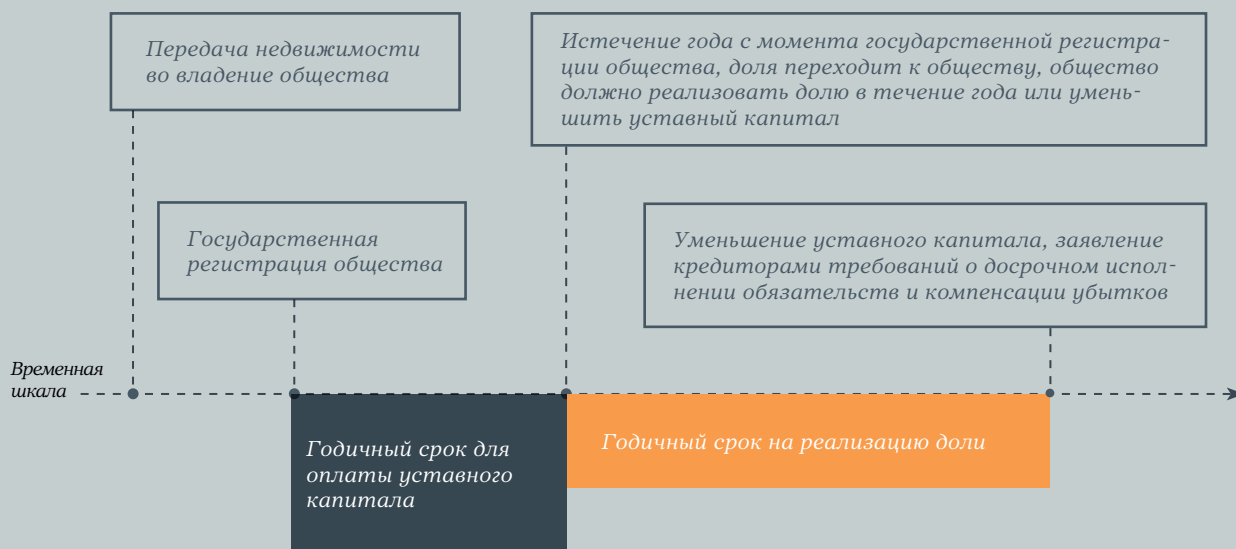
Участник №1 считается исполнившим свою обязанность по оплате доли с момента передачи недвижимости обществу, следовательно, прекращается субсидиарная ответственность участника №1 по долгам общества. Кредиторы общества, в свою очередь, могут защитить свои имущественные права, зарегистрировав в судебном порядке переход права собственности к обществу в ходе процедуры банкротства.

Модель злоупотреблений №4:

Вследствие возможного затягивания процесса регистрации перехода права собственности, общество подвергается рискам, связанным с необходимостью уменьшения уставного капитала

Исходные посылки:

- доля считается оплаченной с момента государственной регистрации перехода прав собственности на недвижимое имущество (позиция судов апелляционной и кассационной инстанций);
- в обществе два или более участников, один из которых оплачивает свою долю недвижимостью (“участник №1”);
- на момент государственной регистрации общества все участники, кроме участника №1, оплатили свою долю полностью;
- на момент государственной регистрации общества участник №1 передал недвижимость во владение общества, но переход права собственности зарегистрирован не был;
- вследствие неосуществления государственной регистрации перехода прав собственности, по истечении года с момента регистрации общества доля переходит к последнему;
- по истечении года с момента перехода доли к обществу, доля должна быть погашена путем уменьшения уставного капитала, что влечет предъявление кредиторами общества требований о досрочном исполнении обязательств и взыскании убытков.



Последствия

Общество может понести существенные имущественные потери вследствие заявления кредиторами общества требований о досрочном исполнении обязательств и взыскании убытков.

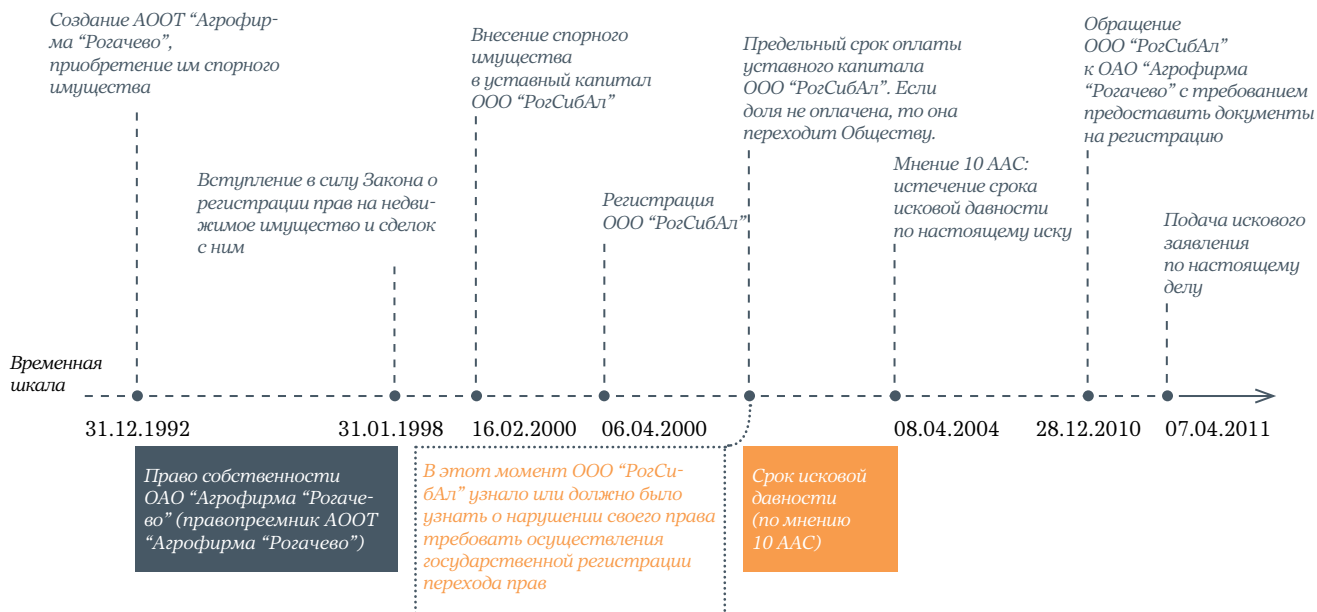
Как предлагаемая истцом концепция (передача недвижимости = оплата доли) разрешает эту проблему

Участник №1 считается исполнившим свою обязанность по оплате доли с момента передачи недвижимости обществу, следовательно, годичный срок на оплату уставного капитала считается соблюденным. Таким образом, доля не переходит к обществу и у последнего не возникает обязанности по ее погашению посредством уменьшения уставного капитала.

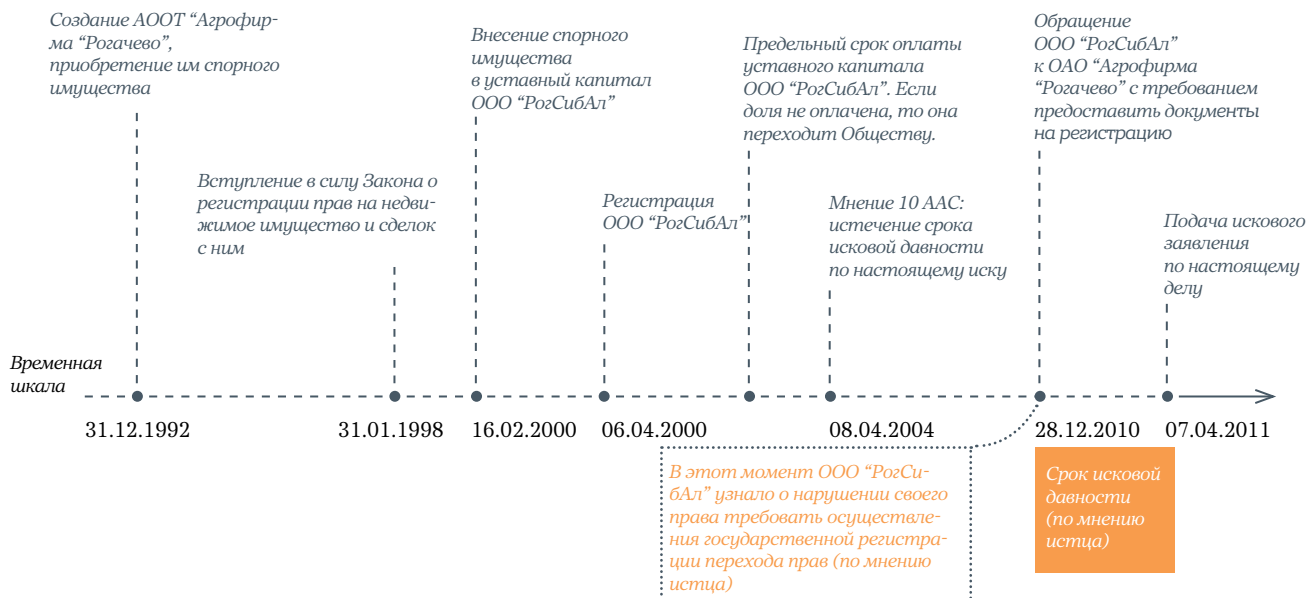
приложение №5

СРАВНИТЕЛЬНАЯ СХЕМА ПОЗИЦИЙ 10ААС И ИСТЦА КАСАТЕЛЬНО СРОКА ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ

1) ПОЗИЦИЯ 10 ААС КАСАТЕЛЬНО СРОКА ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ:



2) ПОЗИЦИЯ ИСТЦА КАСАТЕЛЬНО СРОКА ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ:



Внутреннее противоречие 10 ААС: 07.04.2001 года неоплаченная часть доли безусловно перешла к обществу (п.3 ст. 16 Закона об ООО). Поэтому с 07.04.2001 года удовлетворение личного иска о государственной регистрации перехода права собственности в принципе невозможно ввиду отсутствия оснований: доля уже перешла обществу, обязанность оплатить долю прекратилась.

приложение №6

ДОКАЗАТЕЛЬСТВА НАРУШЕНИЯ ОСПАРИВАЕМЫМИ СУДЕБНЫМИ АКТАМИ ЕДИНООБРАЗИЯ В ТОЛКОВАНИИ И ПРИМЕНЕНИИ АРБИТРАЖНЫМИ СУДАМИ НОРМ ПРАВА

1. Совпадают ли момент оплаты доли в уставном капитале и момент перехода прав собственности к учрежденному обществу?

В судебной практике выработан единообразный подход к данному вопросу: доля в уставном капитале считается оплаченной с момента передачи имущества во владение учрежденного общества, при этом государственная регистрация прав может быть осуществлена в иной момент.

Исполнение обязанности передать имущество в собственность оканчивается передачей имущества в фактическое владение, что возможно еще до государственной регистрации перехода права собственности. Данный подход прямо допущен п. 2 ст. 551 ГК РФ, в котором указано, что «исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами».

Постановление ФАС Дальневосточного округа
от 04.12.2007 N Ф03-А24/07-1/3622 по делу N А24-3834/06-09

В соответствии с условиями протокола и п. 2.3 учредительного договора, п. 6.4 Устава (2003 год) на момент регистрации общества уставный капитал оплачен недвижимым имуществом на 50%, поскольку оно на основании актов от 11.06.2003 передано ООО «Алезар», ООО «Бонет» в уставный капитал ООО Помпея».

Постановление ФАС Уральского округа
от 29.01.2009 N Ф09-10654/08-С4 по делу N А60-9066/2008-СЗ

Суд первой инстанции, указав, что поскольку гражданским законодательством и учредительным договором общества «Уральский электродный завод» не определен момент исполнения обязательства участника по оплате доли в уставном капитале посредством внесения в него недвижимого имущества, применил к правоотношениям сторон по аналогии закона положения ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации и пришел к выводу о том, что доля истца может считаться оплаченной им с момента передачи имущества в уставный капитал по актам приема-передачи от 28.12.2005. По мнению суда, при таких обстоятельствах договор от 02.02.2006 не может быть признан не соответствующим положениям ст. 21 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью».

...выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что обязательство общества «СУЗ-МК» по оплате его доли в уставном капитале общества «Уральский электродный завод» считается исполненным с момента передачи имущества, в том числе недвижимого, по актам приема-передачи от 28.12.2005, являются правильными.

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа
от 05.08.1999 N Ф08-1505/99 по делу N А32-11687/98-29/264

При таких обстоятельствах вывод суда о неоплате учредителями уставного капитала и нарушении части 3 статьи 90 Гражданского кодекса Российской Федерации не соответствует закону. С момента передачи имущества в уставный капитал общества на основании актов от 25.07.96 и от 16.08.96 уставный капитал считается сформированным. Государственная регистрация недвижимого имущества, переданного в уставный капитал общества, необходима для оформления перехода права собственности к новому собственнику в порядке статей 131, 213 Гражданского кодекса Российской Федерации и ее отсутствие не влияет на действительность состоявшихся сделок. Внесение вклада физических лиц ОАО «Новороссийскриппром», а не самими учредителями, допускается в силу статьи 313 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Постановление ФАС Уральского округа
от 24.11.2003 N Ф09-3340/03-ГК по делу N А50-18844/02

Выводы суда о том, что 09.01.2002 между ООО «ГРК Интернешнл» и Гасумовым Б.И.О. заключен договор купли-продажи доли в размере 100%, принадлежащей ООО «ГРК Интернешнл» в уставном капитале ООО «Пивоваренная компания ГРК», согласно выписки из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним правообладателем спорного имущества указано ООО «ГРК Интернешнл», следовательно, у истца нет оснований для регистрации перехода прав на недвижимое имущество, не является безусловным основанием для отказа в удовлетворении иска.

Согласно пункту 1 статьи 224 Гражданского кодекса Российской Федерации передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки.

Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

Судом не выяснено имел ли место факт передачи недвижимого имущества, поименованного в акте, в уставный капитал ООО “Пивоваренная компания”. Доказательств указанного (передача имущества на баланс, уплата налогов и т.п.) материалы дела не содержат.

Выяснение указанных выше обстоятельств имеет существенное значение для принятия законного и обоснованного решения.

Помимо этого, из дела видно, что истцом заявлены требования о понуждении к регистрации перехода права собственности на недвижимость в соответствии со ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Постановление ФАС Северо-Западного округа
от 29.09.2005 N А26-5541/04-14

Так, условиями учредительного договора Общества предусматривалось обязательство ООО “Универсам Ритм” по внесению в качестве вклада в уставный капитал недвижимого имущества общей стоимостью 280000 руб. на момент государственной регистрации Общества, а также по внесению денежных средств в сумме 249000 руб. в течение одного года с момента государственной регистрации Общества. Исполнение указанных обязательств подтверждается актом приема-передачи недвижимого имущества от 28.04.2003 и квитанцией к приходному кассовому ордеру от 23.04.2004

Постановление ФАС Западно-Сибирского округа
от 04.09.2002 N Ф04/3361-633/А03-2002

Имущественный вклад ОАО “Барнаулстрой” подтвержден актом от 10.06.99 в составе 13 объектов недвижимого имущества, в том числе не завершаемых строительством...

Из конкретных обстоятельств дела следует, что регистрация не была проведена по причине особенностей оформления не завершаемых строительством объектов, из чего нельзя сделать вывод об отсутствии формирования уставного капитала хозяйственного общества

Постановление ФАС Московского округа
от 17.04.2002 N КГ-А40/2143-02

Ссылка на отсутствие государственной регистрации несостоятельна, т.к. государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним сама по себе не относится к исполнению сторонами договора по отчуждению недвижимости, а является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения) перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ (п. 1 ст. 2 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”).

Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа
от 12.08.2010 по делу N А33-201/2010

Арбитражный суд исходил из установленных по делу обстоятельств, свидетельствующих о передаче спорного сооружения в уставный капитал истца, фактическом осуществлении такой передачи, об отсутствии спора о праве на указанное имущество, об отсутствии доказательств оспаривания сделки по передаче имущества предприятия в качестве вклада в уставный капитал общества, о нахождении имущества у продавца на праве хозяйственного ведения в силу положений статьи 294 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При указанных обстоятельствах суд вывод суда первой инстанции о наличии правовых оснований для удовлетворения иска является правильным.

2. С какого момента следует исчислять срок исковой давности по требованию о государственной регистрации перехода прав собственности?

В судебной практике выработан единообразный подход к данному вопросу: срок исковой давности по требованию о государственной регистрации перехода права собственности следует исчислять с момента уклонения отчуждателя от участия в государственной регистрации перехода права собственности.

Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа
от 07.12.2010 по делу N А74-1578/2010

В соответствии с пунктом 64 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 “О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав”, поскольку законом не предусмотрено иное, общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации, распространяется на требование о государственной регистрации сделки или перехода права собственности.

По смыслу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности по требованию о государственной регистрации сделки или перехода права собственности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, например со дня отказа контрагента по сделке передать документы, необходимые для регистрации, или создания иных препятствий для такой регистрации.

Таким образом, суды верно определили момент начала течения срока исковой давности — момент обращения ООО “Хакасский теплотехнический завод” к ответчику с требованием о регистрации права собственности и перехода права собственности на объект спорного недвижимого имущества и отказа последнего от регистрации.

Постановление ФАС Московского округа
от 21.09.2011 по делу N А41-36495/09

Отказывая в применении срока исковой давности, суд апелляционной инстанции правомерно исходил из того, что начало его течения по рассматриваемому иску подлежит определению с даты направления претензии ответчику с требованием передать соответствующие документы для регистрации перехода права собственности.

Постановление ФАС Московского округа
от 20.04.2011 N КГ-А41/1800-11

Суд кассационной инстанции также не может признать законным отказ в удовлетворении иска по мотивам пропуска срока исковой давности, в связи со следующим.

В соответствии с пунктом 64 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 года “О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав”, общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации, распространяется на требование о государственной регистрации сделки или перехода права собственности.

По смыслу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности по требованию о государственной регистрации сделки или перехода права собственности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, например со дня отказа контрагента по сделке передать документы, необходимые для регистрации, или создания иных препятствий для такой регистрации.

С момента заключения договоров купли-продажи у ТСЖ “Сокол-1” и ООО “Жилищный капитал” отсутствовал спор по вопросу государственной регистрации, о чем свидетельствует факт совместного обращения в регистрирующий орган.

С учетом изложенного, вывод апелляционного суда о том, что срок исковой давности пропущен, поскольку ТСЖ “Сокол-1” подписало акт приема-передачи 16 августа 2006 года, является ошибочным.

Для правильного определения начала течения срока исковой давности суду следовало установить, в чем выражалось уклонение ООО “Пелотон” от государственной регистрации перехода права собственности, а также когда ТСЖ “Сокол-1” узнало или должно было узнать об этом.

3. Доказывает ли наличие возражений ответчика по иску о государственной регистрации перехода прав собственности, что он уклоняется от ее совершения?

В судебной практике выработан подход к данному вопросу: если ответчик возражает по существу иска о государственной регистрации перехода прав собственности, считается, что ответчик препятствовал регистрации перехода прав собственности

Определение ВАС РФ

от 18.07.2011 N ВАС-6325/11 по делу N А41-40307/09

Продавец на это письмо не ответил, в ходе рассмотрения дела возражал против удовлетворения исковых требований. При таких обстоятельствах поведение продавца следует квалифицировать как уклонение от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности.

Постановление ФАС Уральского округа

от 08.09.2011 N Ф09-5405/11 по делу N А34-5811/2010

Исследовав и оценив в порядке, предусмотренном ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные в материалы дела доказательства, суды установили, что спорные здания являются муниципальной собственностью, данное обстоятельство не оспаривается сторонами; договор купли-продажи от 27.04.2007 № 1 соответствует требованиям действующего законодательства и не содержит условий, ставящих передачу отчуждаемых объектов и государственную регистрацию права собственности покупателя на эти объекты в зависимость от внесения платы по договору в полном объеме; ответчик уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности, что подтверждается также и его позицией по настоящему спору.

4. С каким иском следует обращаться в случае, если переход права собственности, ранее не зарегистрированного в ЕГРП, состоялся после вступления в силу Закона о государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

В судебной практике выработан единообразный подход к данному вопросу: в рассматриваемом случае надлежащим способом защиты права станет иск о государственной регистрации перехода прав собственности.

Постановление ФАС Северо-Западного округа

от 21.06.2007 по делу N А56-24643/2005

Суд указал, что согласно п. 2 ст. 6 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” государственная регистрация возникшего до введения в действие названного Закона права на объект недвижимого имущества является обязательной при государственной регистрации права, возникшего после введения в действие указанного Закона. В этой связи суд пояснил, что путем признания права может быть осуществлена защита уже возникшего права, существующего, но оспариваемого другими лицами. В рассматриваемом же случае, поскольку до государственной регистрации перехода права собственности по договору такое право у истца не возникло, то оно не подлежало защите, в том числе и таким способом, как признание права судом.

Постановление ФАС Дальневосточного округа

от 06.05.2011 N Ф03-1319/2011 по делу N А73-7940/2007

По иску индивидуального предпринимателя Кравец Сергея Федоровича к открытому акционерному обществу “Комсомольский-на-Амуре лесозавод” о признании права собственности.

Как предусмотрено пунктом 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Согласно пункту 1 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре.

В соответствии с абзацем первым пункта 2 статьи 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Пункт 1 статьи 551 ГК РФ также предусматривает, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Кроме того, пунктом 3 статьи 551 ГК РФ предусмотрено, что в случае, когда одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

По смыслу этой нормы права соответствующее требование должно быть предъявлено одной из сторон по сделке к другой имеющейся стороне, уклоняющейся от выполнения своих обязанностей, основанных на этой сделке и связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество.

Установив, что ИП Кравец С.Ф. не предъявлял требований о понуждении ООО “Комсомольский-на-Амуре лесозавод” к регистрации перехода права собственности, суды обеих инстанций обоснованно отказали в иске ввиду того, что истцом выбран неправильный способ защиты нарушенного права.

Постановление ФАС Поволжского округа
от 29.03.2010 по делу N A12-13689/2009

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем признания права.

Иск о признании права собственности — это внедоговорное требование собственника имущества о констатации перед третьими лицами факта принадлежности истцу права собственности на спорное имущество. В качестве ответчика выступает лицо как заявляющее о своих правах на вещь, так и не заявляющее о таких правах, но не признающее за истцом вещного права на имущество.

Принимая во внимание, что право собственности ответчиком не оспаривается, спор о праве между сторонами отсутствует, суд правомерно отказал в удовлетворении исковых требований.

Кроме того, судом верно указано на то, что истец имел право воспользоваться способом защиты, предусмотренным пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации при условии уклонения лица, передавшего ему объекты недвижимости при реорганизации, от государственной регистрации перехода права собственности.

Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа
от 03.09.2010 по делу N A74-513/2010

Материально-правовым требованием является требование о признании права собственности на недвижимое имущество, основанием — заключение договора купли-продажи и ликвидация продавца имущества. В качестве правового основания указаны статьи 218, 223 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 6, 13, 16 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.

В силу положений статей 8, 131, 223, 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход к покупателю права собственности по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации и право собственности у покупателя возникает с момента такой регистрации.

Одним из способов защиты гражданских прав, указанных в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, является признание права.

Гражданским законодательством установлено, что право собственности является вещным. Иск о признании права собственности — это вещно-правовое требование, которое может быть заявлено собственником индивидуально-определенной вещи, права на которую оспариваются, отрицаются или не признаются другим лицом, не находящимся с собственником в обязательственных отношениях по поводу спорной вещи (констатация собственника имущества перед третьими лицами факта принадлежности истцу права собственности на спорное имущество).

Поскольку истец, считающий себя собственником спорных зданий, как сторона по договору купли-продажи фактически ими владеет, но не обладает на них зарегистрированным правом, а продавец — ликвидирован и исключен из реестра юридических лиц, апелляционный суд правомерно указал на то, что вопрос о наличии оснований для возникновения у истца права собственности на такое имущество может быть разрешен только при рассмотрении иска о государственной регистрации сделки и переходе права собственности с возможным применением к спорным правоотношениям по аналогии пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Постановление ФАС Северо-Западного округа
от 21.04.2005 по делу N A05-3563/04-24

Несмотря на то, что передача спорного имущества в уставный капитал ООО “Единство” по акту от 28.07.2000 осуществлена после введения в действие Закона о государственной регистрации, а право собственности ЗАО “Верхнетоемское” на это имущество не было зарегистрировано, существование этого права у ЗАО “Верхнетоемское” на момент совершения сделки по внесению зданий в уставный капитал истца подтверждено материалами дела и никем не оспорено.

В соответствии с пунктом 1 статьи 6 Закона о государственной регистрации права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу данного Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим Законом; государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Согласно абзацу 1 пункта 2 статьи 6 Закона о государственной регистрации государственная регистрация возникшего до введения в действие данного Закона права на объект недвижимости требуется

при регистрации возникших после введения этого Закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Закона сделки с объектом недвижимого имущества.

Переход права собственности на недвижимое имущество в силу статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит государственной регистрации.

В связи с тем, что ответчик, внесший спорные здания в уставный капитал ООО “Единство”, уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности к истцу, последний имеет право потребовать регистрации перехода к нему права собственности на названные объекты недвижимости. В данном случае в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации по аналогии применяются требования пункта 3 статьи 551 того же Кодекса.

При таких обстоятельствах суд правомерно удовлетворил исковое требование ООО “Единство”.

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа
от 17.01.2008 N Ф08-8446/07 по делу N А32-9661/2007-53/180

Согласно пункту 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации при уклонении одной из сторон от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 6 Закона о государственной регистрации права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу данного Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Предварительная государственная регистрация за продавцом права собственности, возникшего до введения в действие названного закона, проводится по желанию правообладателя и носит правоустанавливающий характер, поскольку возникновение у него права собственности не связывается с такой регистрацией.

Таким образом, если по заключенному действительному договору продается недвижимая вещь, права на которую возникли до введения в действие Закона о государственной регистрации прав, но эти права на момент совершения сделки не зарегистрированы за продавцом, то отсутствуют основания для признания сделки по отчуждению такого имущества недействительной и не порождающей правовых последствий, как не имеется оснований и для отказа в регистрации перехода права собственности.

Постановление ФАС Уральского округа
от 23.06.2010 N Ф09-4755/10-С6 по делу N А76-43123/2009-17-1059/83

Судами установлено, что право собственности продавца — организации, на данный объект является юридически действительным при отсутствии его государственной регистрации, как возникшее до момента вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” (п. 1 ст. 6 названного Закона), и подтверждается, в том числе постановлением главы администрации Сосновского района Челябинской области от 28.10.1996 N 1069, регистрационным удостоверением от 31.10.1996 (л. д. 12) и справкой Областного государственного унитарного предприятия “Областной центр технической инвентаризации” по Челябинской области от 04.09.2009 N 1724.

На основании анализа указанных документов суды признали, что на момент заключения договора купли-продажи от 15.11.1999 отчуждаемый объект принадлежал организации на праве собственности и она вправе была им распоряжаться.

Оценив имеющиеся в деле доказательства, суды установили, что обязательства по договору сторонами исполнены в полном объеме, факт нахождения спорного объекта в пользовании истца подтверждается актами обследования участкового инспектора милиции Сосновского РОВД от 15.09.2003, от 22.03.2005, от 13.05.2007, постановлением Министерства по радиационной и экологической безопасности Челябинской области от 02.09.2009 N 251.

При указанных обстоятельствах, а также с учетом того, что предприниматель неоднократно обращался к организации с просьбой о государственной регистрации перехода права собственности на основании договора от 15.11.1999, однако организацией соответствующие действия не совершены, суды признали доказанным факт уклонения ответчика от государственной регистрации и обоснованно удовлетворили требования предпринимателя.

Постановление ФАС Волго-Вятского округа
от 14.04.2005 N A28-10547/2004-378/22

В силу пункта 1 статьи 2 Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” государственная регистрация является единственным доказательством зарегистрированного права.

Разрешив спор, суд установил, что ООО “Краст-Р” не зарегистрировало право собственности на недвижимое имущество, переданное по акту приема-передачи от 26.05.1998.

Таким образом, ОАО “Опаринский КЛПХ” на момент передачи здания в уставный капитал ООО “СевЗапЛес” являлось собственником отчуждаемого имущества.

Довод заявителя о том, что он стал собственником спорного магазина с момента его передачи по акту от 26.05.1998, несостоятелен. Общество не обращалось в арбитражный суд с иском к ОАО “Опаринский КЛПХ” о понуждении к государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость в порядке, определенном в статье 551 (пункте 3) Гражданского кодекса Российской Федерации.

КОМАНДА



Сергей Савельев

Партнер

Корпоративные споры, споры с недвижимостью, споры в Верховном Суде РФ

+7 903 160 26 10

s.saveliev@sbplaw.ru

Сергей возглавляет направление Complex Litigation и уже 15 лет специализируется на разрешении корпоративных споров, споров в области недвижимости и строительства, коммерческих споров и делах о банкротстве.

"Он демонстрирует глубочайшее понимание процессуального права и рекомендовал нам эффективные тактические шаги", — Chambers Global 2015.

Сергей руководит Кафедрой практической юриспруденции на факультете права НИУ ВШЭ, где является членом Академического совета бакалавриата и ведет курсы для юристов в юридических институтах и школах для практикующих юристов.

Опыт

Сергей провел более 500 успешных процессов, в том числе выиграл 5 дел в Президиуме ВАС РФ и одно в ВС РФ, представляя интересы «Мираторг», «Альфа-Групп», «Уралкалий», «ДОН-Строй», «Интер РАО», «Эвалар», «РуссНефть», UniCredit Bank, Irish Bank Resolution Corporation (IBRC) и других клиентов.

Образование

- Высшая школа менеджмента Высшей школы экономики, Executive MBA
- Российская школы частного права, магистратура
- Институт государства и права РАН, аспирант
- Высшая школа экономики (НИУ ВШЭ)



Егор Батанов

Партнер

Налоговые споры, структурирование сделок и холдингов

+7 926 143 58 16

e.batanov@sbplaw.ru

Егор специализируется в области налогового права, включая трансфертное ценообразование и налоговые споры. Егор специализируется на финансовых и налоговых вопросах, занимается сопровождением реструктуризаций, крупных сделок, а также споров с контролирующими органами. Заведует курсом "Налогообложение бизнеса" на факультете Права НИУ ВШЭ.

Опыт

К наиболее значимым проектам Егора можно отнести консультирование таких компаний, как «Интер РАО», Emirates, «Ашан», Концерн «Тракторные Заводы», ATB Leasing, «Абрау-Дюрсо», сеть гипермаркетов «О'КЕЙ», Межреспубликанский винзавод.

Образование

- Высшая школа экономики (НИУ ВШЭ)



Анастасия Савельева

Партнер

Корпоративные споры, споры с ценными бумагами, рынки капитала, M&A

+7 916 569 3018

a.savelieva@sbplaw.ru

Анастасия более 10 лет специализируется в области корпоративного права и корпоративных споров. Она представляет интересы российских и международных клиентов в сделках M&A, комплексных проектах реорганизации и реструктуризации бизнеса, сделках на рынке ценных бумаг.

Опыт

Среди проектов, реализованных Анастасией, можно выделить сделки по непропорциональной реорганизации ОАО «Башкирэнерго» и поэтапной консолидации в ОАО «Интер РАО» энергетических активов в России и за рубежом, инвестиционные проекты Агентства стратегических инициатив, присоединение ОАО «Сильвинит» к ОАО «Уралкалий», IPO ОАО «Абрау-Дюрсо» и биржи РТС.

Образование

→ юридический факультет МГУ им. М.В.Ломоносова, (диплом с отличием)



Радик Лотфуллин

Советник

Несостоятельность и банкротство, споры с ценными бумагами

+7 916 654 2374

r.lotfullin@sbplaw.ru



Артем Сафонов

Юрист

Руководитель рабочей группы по спорам с недвижимостью, корпоративные споры

+7 968 945 40 15

a.safonov@sbplaw.ru



Александр Баженов

Юрист

Корпоративные споры, коммерческие споры

+7 910 425 2502

a.bazhenov@sbplaw.ru



Максим Белозеров

Юрист

Корпоративные споры, споры по ценным бумагам, несостоятельность и банкротство

+7 926 674 30 12

m.belozerov@sbplaw.ru



Сергей Коновалов

Юрист

Корпоративные споры, споры с недвижимостью

+7 (965) 254-45-68

s.kononov@sbplaw.ru

О ФИРМЕ

Saveliev, Batanov & Partners (SBP) — это юридическая фирма, специализирующаяся на разрешении и предотвращении сложных корпоративных конфликтов. Для своей практики мы выбираем сложные и уникальные проекты, требующие нестандартного подхода.

Фирма создана командой юристов во главе с Сергеем Савельевым, Егором Батановым и Анастасией Савельевой, чьи решения для клиентов отмечены такими рейтингами, как CHAMBERS EUROPE, CHAMBERS GLOBAL, The Legal 500 EMEA, IFLR1000 и Право.ru-300.

В основу работы SBP положены следующие принципы:

1. HI-END PROJECT.

Сопровождение сложных и нестандартных проектов, состоящих из множества взаимосвязанных судебных разбирательств (complex litigation), требующих глубоких знаний процессуального права, умения управлять сложносоставными судебными проектами, а также изобретательности и индивидуального подхода.

2. КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД.

Формирование отдельной команды юристов в зависимости от специфики проекта. Сотрудничество с корпоративными и налоговыми юристами фирмы и пул надежных внешних экспертов и подрядчиков (оценочные и аудиторские компании, научные институты и экспертные организации, PR-агентства) обеспечивают нашим клиентам охват и оперативное решение всех задач по проекту одной комплексно сформированной командой с разноплановыми компетенциями.

Партнеры SBP рекомендованы:



109028, г. Москва, БЦ «Ноев Ковчег»,
Подкопаевский переулок 4, корпус «В», 4 этаж

[T] +7 495 012345 4
[E] info@sbplaw.ru
[W] www.sbplaw.ru

