

**ФОРМИРОВАНИЕ УСТАВНОГО КАПИТАЛА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ  
И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ**

*Алексеев Вадим Александрович,  
к. ю. н., адвокат, г. Санкт-Петербург*

Правовое регулирование создания и регистрации юридических лиц вступает во взаимодействие с законодательством о регистрации прав на недвижимость всякий раз, когда в уставный капитал юридических лиц вносится недвижимое имущество. При этом с точки зрения регистрации прав на недвижимость существуют две принципиально различные ситуации. Первая – передача недвижимого имущества при создании юридического лица, и вторая – те же самые действия в отношении юридических лиц, которые уже созданы. В данной статье рассматриваются некоторые вопросы, возникающие при внесении недвижимости в уставный капитал уже существующих юридических лиц. Такое внесение возможно как при увеличении уставного капитала, так и при формировании оставшейся части первоначально указанного уставного капитала после регистрации юридического лица.

Данная ситуация отличается от внесения недвижимости в уставный капитал при создании юридического лица прежде всего тем, что на момент внесения недвижимости это лицо уже существует. При этом нет необходимости в построении юридических конструкций по оформлению внесения данного имущества в уставный капитал, отличных от общепринятых положений о возникновении права собственности на недвижимость. Право собственности на недвижимое имущество, переданное в уставный капитал юридического лица при его создании, возникает с момента регистрации самого юридического лица. В том же случае, когда на момент внесения юридическое лицо уже создано, его право собственности на недвижимое имущество, вносимое уставный

капитал, возникает с момента регистрации перехода этого права к этому юридическому лицу (п.2 ст.8, п. 1 ст. 131, п.2 ст.223 ГК РФ).

В соответствии с действующим законодательством (ст.12 Федерального закона «Об акционерных обществах» и ст.19 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью») регистрация изменений в уставах соответствующих юридических лиц, связанных с увеличением уставного капитала, возможна только после полного внесения имущества на сумму, установленную решением об увеличении уставного капитала. Поэтому общепринятой практикой органов, регистрирующих юридические лица, является требование в качестве подтверждения внесения недвижимости в уставный капитал документов, удостоверяющих регистрацию права собственности этого юридического лица.

Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в своем постановлении от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (п.2) указывает, что «при разрешении споров следует иметь в виду, что с момента внесения имущества в уставный (складочный) капитал и государственной регистрации соответствующих юридических лиц учредители (участники) названных юридических лиц утрачивают право собственности на это имущество»<sup>1</sup>.

Следует заметить, что в данном разъяснении Высший Арбитражный суд обращает внимание на момент перехода права собственности на любое (в том числе и недвижимое) имущество именно при создании юридического лица, поскольку указанный момент связыва-

<sup>1</sup> Вестник ВАС РФ, 1998, № 10.

ется с государственной регистрацией юридического лица. В то же время, как представляется, следовало бы специально указать на момент возникновения права собственности на недвижимость, переданную в уставный капитал, после создания юридического лица. Это разъяснение могло бы иметь следующий текст: *«Право собственности на недвижимое имущество, вносимое в уставный капитал ранее созданного юридического лица, возникает у этого юридического лица с момента регистрации права в органе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».*

Следует обратить внимание и еще на одну особенность внесения недвижимости в уставный капитал уже созданных юридических лиц в порядке его увеличения. Эта особенность связана как с регистрацией изменений в учредительных документах юридического лица, так и с регистрацией прав на недвижимость. Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» (ст. 19) предусматривает, что документы для государственной регистрации изменений, связанных с увеличением уставного капитала «а также документы, подтверждающие внесение дополнительных вкладов участниками общества, должны быть представлены органу, осуществляющему государственную регистрацию юридических лиц, в течение месяца со дня принятия решения об утверждении итогов внесения дополнительных вкладов участниками общества и о внесении соответствующих изменений в учредительные документы общества». В случае несоблюдения установленных сроков, увеличение уставного капитала общества признается несостоявшимся. При этом, если увеличение уставного капитала не состоялось, «участникам общества и третьим лицам, которые внесли неденежные вклады, общество обязано в разумный срок вернуть их вклады, а в случае невозврата вкладов в указанный срок также возместить упущенную выгоду, обусловленную невозможностью использовать внесенное в качестве вклада имущество». Таким образом, при нарушении срока представления документов органу, осуществляющему регистрацию юридических лиц, недвижимое имущество, внесенное в уставный капитал, должно быть возвращено юридическим лицом внесшему его участнику. В данном случае

возможно несколько вариантов.

Вариант 1 – сделка по передаче недвижимости в уставный капитал совершена, но регистрация перехода права не производилась, и документ о фактической передаче недвижимости не подписывался.

Здесь речь не может идти о возврате имущества, поскольку оно продолжает находиться в собственности и фактическом владении участника общества, который намеревался внести его в уставный капитал. Однако сама сделка подлежит расторжению в связи с невозможностью ее исполнения.

Вариант 2 – регистрация перехода права не производилась, но объект недвижимости фактически передан юридическому лицу.

Здесь при нарушении указанных в законе сроков представления документов на регистрацию должна состояться обратная передача недвижимости от юридического лица к его участнику с расторжением соответствующей сделки.

Вариант 3 – произведена регистрация перехода права собственности на недвижимость от участника к обществу.

В этой ситуации возврат всегда будет означать обратный переход права собственности на недвижимость. Государственную регистрацию такого перехода, как представляется, следует производить на основании документов о расторжении сделки по внесению недвижимости в уставный капитал. В зависимости от того, было ли имущество фактически передано обществу, нужно решать и вопрос о переходе фактического владения.

С точки зрения государственной регистрации прав на недвижимость данная ситуация создает еще одну проблему. Предшествующий анализ должен привести нас к выводу, что сделка по внесению недвижимости в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью превращается в ничтожную при нарушении сроков регистрации изменений в Уставе. Следовательно, если данное «отменительное условие» наступит, срок будет нарушен, то у юридического лица, право собственности которого будет уже зарегистрировано, исчезнет основание возникновения этого права. В связи с этой ситуацией возникает несколько вопросов.

Во-первых, должен ли орган, осуществ-

ется с государственной регистрацией юридического лица. В то же время, как представляется, следовало бы специально указать на момент возникновения права собственности на недвижимость, переданную в уставный капитал, после создания юридического лица. Это разъяснение могло бы иметь следующий текст: *«Право собственности на недвижимое имущество, вносимое в уставный капитал ранее созданного юридического лица, возникает у этого юридического лица с момента регистрации права в органе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».*

Следует обратить внимание и еще на одну особенность внесения недвижимости в уставный капитал уже созданных юридических лиц в порядке его увеличения. Эта особенность связана как с регистрацией изменений в учредительных документах юридического лица, так и с регистрацией прав на недвижимость. Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» (ст. 19) предусматривает, что документы для государственной регистрации изменений, связанных с увеличением уставного капитала «а также документы, подтверждающие внесение дополнительных вкладов участниками общества, должны быть представлены органу, осуществляющему государственную регистрацию юридических лиц, в течение месяца со дня принятия решения об утверждении итогов внесения дополнительных вкладов участниками общества и о внесении соответствующих изменений в учредительные документы общества». В случае несоблюдения установленных сроков, увеличение уставного капитала общества признается несостоявшимся. При этом, если увеличение уставного капитала не состоялось, «участникам общества и третьим лицам, которые внесли неденежные вклады, общество обязано в разумный срок вернуть их вклады, а в случае невозврата вкладов в указанный срок также возместить упущенную выгоду, обусловленную невозможностью использовать внесенное в качестве вклада имущество». Таким образом, при нарушении срока представления документов органу, осуществляющему регистрацию юридических лиц, недвижимое имущество, внесенное в уставный капитал, должно быть возвращено юридическим лицом внесшему его участнику. В данном случае

возможно несколько вариантов.

Вариант 1 – сделка по передаче недвижимости в уставный капитал совершена, но регистрация перехода права не производилась, и документ о фактической передаче недвижимости не подписывался.

Здесь речь не может идти о возврате имущества, поскольку оно продолжает находиться в собственности и фактическом владении участника общества, который намеревался внести его в уставный капитал. Однако сама сделка подлежит расторжению в связи с невозможностью ее исполнения.

Вариант 2 – регистрация перехода права не производилась, но объект недвижимости фактически передан юридическому лицу.

Здесь при нарушении указанных в законе сроков представления документов на регистрацию должна состояться обратная передача недвижимости от юридического лица к его участнику с расторжением соответствующей сделки.

Вариант 3 – произведена регистрация перехода права собственности на недвижимость от участника к обществу.

В этой ситуации возврат всегда будет означать обратный переход права собственности на недвижимость. Государственную регистрацию такого перехода, как представляется, следует производить на основании документов о расторжении сделки по внесению недвижимости в уставный капитал. В зависимости от того, было ли имущество фактически передано обществу, нужно решать и вопрос о переходе фактического владения.

С точки зрения государственной регистрации прав на недвижимость данная ситуация создает еще одну проблему. Предшествующий анализ должен привести нас к выводу, что сделка по внесению недвижимости в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью превращается в ничтожную при нарушении сроков регистрации изменений в Уставе. Следовательно, если данное «отменительное условие» наступит, срок будет нарушен, то у юридического лица, право собственности которого будет уже зарегистрировано, исчезнет основание возникновения этого права. В связи с этой ситуацией возникает несколько вопросов.

Во-первых, должен ли орган, осуществ-

ляющий регистрацию прав на недвижимость, после проведенной регистрации передачи недвижимости в уставный капитал проверять, соблюдены ли сроки, установленные ст.19 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»? Во-вторых, как должен поступить этот орган, если ему стало известно о нарушении этих сроков? В-третьих, как должен поступать орган, осуществляющий регистрацию юридических лиц, если он отказывает в регистрации изменений в Уставе в связи с нарушением вышеуказанных сроков, а заявителем представлены документы о регистрации собственности юридического лица на вносимую в уставный капитал недвижимость?

На первый вопрос, как представляется, следует ответить отрицательно. Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее «Закон о регистрации») на регистрирующий орган не возложено установление обстоятельств, с которыми закон связывает недействительность сделок, если такие обстоятельства возникают после совершения сделок и регистрации прав на недвижимость на их основании.

Второй вопрос более сложен. Допустим, что было зарегистрировано право собственности общества с ограниченной ответственностью на объект недвижимости, внесенный в его уставный капитал в порядке его увеличения. При этом уставный капитал увеличивался исключительно за счет внесения данного объекта. Через год данное общество вновь обратилось в регистрирующий орган для регистрации перехода права собственности на основании сделки купли-продажи к другому юридическому лицу. Из документов, представленных для регистрации, можно было однозначно установить, что изменения в Устав общества в связи с увеличением уставного капитала не вносились, и соответствующие документы в орган, осуществляющий регистрацию юридических лиц, не представлялись.

Как должен поступить регистрирующий орган в этом случае? С одной стороны, в соответствии с п.1 ст.2 Закона о регистрации «зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке». Значит, регистрирующий

орган не вправе самостоятельно констатировать ничтожность зарегистрированного им права. Вместе с тем, закон говорит о такой ничтожности, не говоря о том, что она обязательно должна быть установлена судебным решением. Таким образом, если регистратор по указанным основаниям откажет в регистрации, он превысит свою компетенцию. Если же он проведет последующую регистрацию, то к нему будут в дальнейшем предъявлены обоснованные претензии со стороны приобретателя объекта, у которого он может быть изъят, в связи с тем, что на момент совершения договора купли-продажи право продавца было ничтожно. Вопрос же о признании данного приобретателя добросовестным весьма проблематичен, т.к. он сам, независимо от регистрирующего органа, должен был проверить все обстоятельства, связанные с наличием у продавца права собственности.

Представляется, что концепция, лежащая в основе существующей системы регистрации прав на недвижимость, не должна позволять регистратору оставлять без внимания известные ему обстоятельства, которые делают регистрируемые права ничтожными. Поэтому для таких случаев, равно как и при обнаружении прав, ошибочно зарегистрированных самим регистрирующим органом, следовало бы возложить на регистрирующий орган обязанность, во-первых, приостановить государственную регистрацию, во-вторых, сообщить об установленных обстоятельствах заявителям, а, в-третьих, обратиться в суд с заявлением о признании проведенной государственной регистрации недействительной в порядке абз.2 п.2 ст.166 ГК РФ (требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки). В таких случаях стороны могут сами отказаться от регистрации, либо действия регистрирующего органа будут зависеть от решения суда.

Возможен и иной подход регистрирующего органа к разрешению данной ситуации. Статья 20 Закона о регистрации предусматривает такое основание отказа в регистрации как «несоответствие требованиям законодательства по форме и содержанию документов, представленных на государственную регистрацию прав». Если признать, что это основание распространяется и на учредительные

документы юридического лица, представление которых для регистрации прав на недвижимость необходимо, то в регистрации может быть отказано в связи с отсутствием в учредительных документах сведений об увеличении уставного капитала. Однако и в этом случае необходимо будет решать судьбу ранее зарегистрированного права.

С учетом рассмотренных проблем представляется целесообразным, кроме внесения изменений в законодательство, установить

определенный порядок взаимодействия между органами, осуществляющими регистрацию юридических лиц, и органами, регистрирующими права на недвижимость. Этот порядок мог бы предусматривать обязательный обмен информацией о внесении недвижимого имущества в уставный капитал юридических лиц и действия каждого из органов в случаях выявления нарушений при совершении этих сделок.

*Поступила в редакцию 30.07.2008.*

## ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО КООПЕРАТИВА ПО СВОИМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ

*Кутлиярова Рамиля Филаритовна,  
соискатель, ассистент кафедры права*

*Башкирского государственного аграрного университета, г. Уфа  
Научный руководитель – Сафин Завдат Файзрахманович*

Полнота и эффективность правового регулирования общественных отношений с участием сельскохозяйственных кооперативов неизбежно предполагает включение в его механизм норм, предусматривающих ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение правил, содержащихся в законодательных актах. Согласно п. 1 ст. 37 Закона «О сельскохозяйственной кооперации» кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов кооператива, за исключением случаев, предусмотренных этим Федеральным законом.

В цивилистической литературе гражданско-правовая ответственность в зависимости от основания ее возникновения обычно подразделяется на два вида: договорную и внедоговорную<sup>1</sup>.

В качестве такого основания большинство российских ученых рассматривает юридический факт, нарушающий те правоотношения,

которые являются предметом гражданского права и соответственно вызывающий применение к нарушителю мер гражданско-правовой ответственности<sup>2</sup>.

Е.А. Суханов отмечает, что основанием наступления договорной ответственности служит нарушение договора, т.е. соглашения самих сторон (контрагентов). Второй вид ответственности может использоваться только в прямо предусмотренных законом случаях и размерах и на императивно установленных им условиях<sup>3</sup>.

В юридической литературе также была высказана точка зрения, согласно которой основным отличием внедоговорной гражданско-правовой ответственности от договорной является то, что внедоговорная ответственность возникает непосредственно из закона и регламентируется им в императивном порядке, а договорная ответственность возникает как на основании закона, так и на основании гражданско-правового договора. В данном случае

<sup>1</sup> Голованов Н.М. Обязательственное право: Учебник. – СПб., 2002. – С. 54.

<sup>2</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. – М., 2001. – С. 623; Гражданское право. Учебник. Часть I. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М., 1998. – С. 559 и др.

<sup>3</sup> Гражданское право: Учебник. / Под ред. Е.А. Суханова. В 2 т. – М., 1998. – Т. 1. – С. 434.