
ТОЧКА ЗРЕНИЯ

Недвижимое имущество в уставном капитале юридических лиц

АННОТАЦИЯ

Статья посвящена проблемам внесения недвижимого имущества в уставный капитал юридических лиц при их создании и перехода прав на недвижимость в процессе реорганизации юридических лиц. Она содержит критический анализ постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», а также предложения по совершенствованию законодательства о регистрации юридических лиц и прав на недвижимое имущество.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: недвижимое имущество, государственная регистрация прав, государственная регистрация юридических лиц, уставный капитал, реорганизация.

ANNOTATION

The article deals in the problems of entering real estate in the share capital of legal entities at the time of their institution and transfer of title to real estate in the process of reorganization of legal entities. It contains critical analysis of enactment of the Plenum of Supreme Court of the Russian Federation and the Plenum of Higher Arbitration Court of the Russian Federation dated 29 April, 2010 No. 10/22 "On several issues arising in judicial practice in settlement of disputes connected with protection of the right of ownership and other proprietary interests" as well as proposals for improvement of the legislation as concerns registration of legal entities and title to real estate.

KEY WORDS: real estate, state registration of title, state registration of legal entities, share capital, reorganization.

Гражданским законодательством предусмотрена возможность формирования уставного капитала юридических лиц недвижимым имуществом. Это происходит при внесении его в уставный капитал юридического лица, а также переходе права на него при его реорганизации. Передача вещных прав на недвижимость осуществляется, во-первых, в процессе создания юридического лица и, во-вторых, тогда, когда оно уже создано и при увеличении уставного капитала или формировании оставшейся части первоначально указанного уставного капитала после регистрации юридического лица. В соответствии со ст. 131 ГК РФ права на недвижимость подлежат государственной регистрации.

Связан переход права на недвижимость к вновь создаваемому юридическому лицу с государственной регистрацией этого перехода или с каким-то другим моментом?



В утратившем силу постановлении Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 года № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указывалось: «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» (п. 2). В постановлении не делалось исключение для недвижимого имущества. Логично было предположить, что если с момента государственной регистрации юридических лиц их учредители утрачивают право собственности на имущество, то в этот же момент данное право возникает у вновь созданного юридического лица. В постановлении речь шла именно о создании юридического лица, поскольку указанный момент связывался с

государственной регистрацией юридического лица.

Приведенное положение до недавнего времени давало основание считать, что в случае внесения недвижимости в уставный капитал юридического лица до его регистрации право у вновь созданного юридического лица на соответствующий объект недвижимости возникает в момент регистрации юридического лица, а не в момент регистрации перехода права в ЕГРП.

В п. 12 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22) дано следующее разъяснение: «При внесении недвижимого имущества в качестве вклада (взноса) в уставный (складочный) капитал юридического лица право собственности на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации права за таким юридическим лицом в ЕГРП».

1. Означает ли это фактический запрет на внесение недвижимого имущества в уставный капитал юридического лица до его регистрации? Согласно п. 1 ст. 34 Федерального закона от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» не менее 50 процентов акций общества, распределенных при его учреждении, должно быть оплачено в течение трех месяцев с момента государственной регистрации общества. Следовательно, законодательство применительно к акционерным обществам не содержит требования об оплате какой-либо части акций до регистрации общества. Однако в силу п. 3 ст. 90 ГК РФ и п. 2 ст. 16 Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» на момент государственной регистрации общества его уставный капитал должен быть оплачен учредителями не менее чем наполовину. Каким образом должна быть оплачена недвижимым имуществом эта половина, если право на него возникает только после регистрации в ЕГРП, которая может произойти лишь после регистрации юридического лица? Следовательно, приведенное разъяснение исключает возможность внесения недвижимости в уставный капитал до регистрации юридического лица.

2. Насколько правомерно данное в п. 12 постановления № 10/22 разъяснение?

Действующее законодательство не содержит запрета вносить недвижимое имущество в уставный капитал до создания юридического лица, а на практике весьма часто именно оно выступает в качестве этого вклада. Можно спорить о целесообразности отказа от такой возможности, но ясно, что это должно быть четко закреплено в законодательстве, а не путем судебного толкования.

В данном случае через судебное толкование закона происходит «опережающая» реализация Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее – Концепция), которая предусматривает, что «при учреждении хозяйственного общества определенная законом значительная часть уставного капитала должна оплачиваться в денежной форме к моменту государственной регистрации, а в остальной части – деньгами и/или недвижимым имуществом» (п. 4.2.3 раздела III «Законодательство о юридических лицах»)¹. Однако поскольку в Концепции речь идет о развитии законодательства, именно оно, а не судебная практика, должно быть подвергнуто изменению.

3. Насколько целесообразен отказ от формирования уставного капитала недвижимым имуществом до регистрации юридического лица?

В ст. 16 Федерального закона от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (далее – Закон о госрегистрации) говорится о том, что с момента регистрации вновь возникших юридических лиц в случаях преобразования, слияния и разделения ранее существовавшие юридические лица

¹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. Одобрена решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 года. — М.: Статут, 2009.

считаются прекратившими свою деятельность. С прекращением деятельности присоединяемых юридических лиц связана также реорганизация в форме присоединения. Нужно признать, что момент возникновения права собственности на недвижимое имущество при реорганизации не может быть связан с государственной регистрацией права на недвижимость вновь возникших при реорганизации лиц. Признание права вновь созданного в результате реорганизации юридического лица возникшим с момента регистрации этого права привело бы к тому, что после регистрации юридического лица, созданного в результате реорганизации, недвижимость до регистрации права на нее этого лица вообще не имела бы собственника, поскольку прежний собственник уже прекратил свое существование, а вновь созданное юридическое лицо это право еще не приобрело.

В этих случаях момент перехода права на имущество необходимо связывать не с моментом регистрации прав на недвижимость, а с моментом совершения соответствующих регистрационных действий органом, осуществляющим регистрацию юридических лиц.

На это указано и в постановлении № 10/22, где реорганизация и наследование рассматриваются как две разновидности универсального правопреемства (п. 11). Разъясняется, что если наследодателю или реорганизованному юридическому лицу (правопредшественнику) принадлежало недвижимое имущество на праве собственности, это право переходит к наследнику или вновь возникшему юридическому лицу независимо от государственной регистрации права на недвижимость; право собственности на недвижимое имущество в случае принятия наследства возникает со дня его открытия (п. 4 ст. 1152 ГК РФ), а в случае реорганизации юридического лица — с момента ее завершения (ст. 16 Закона о госрегистрации).

Данное разъяснение представляется в целом вполне правомерным, поскольку иное решение вопроса в случае реорганизации просто невозможно по изложенным причинам. Вместе с тем существует один вид реорганизации, когда иное вполне реально и целесообразно. Речь идет о реорганизации путем выделения. Специфика здесь состоит в том, что прежний собственник имущества продолжает существовать и после регистрации вновь возникших юридических лиц. Поэтому было бы правильно в п. 11 постановления № 10/22 указать, что в случае реорганизации путем выделения право собственности на недвижимое имущество переходит к выделяемому юридическому лицу с момента государственной регистрации права за ним в ЕГРП.

Вопрос о правовом режиме недвижимого имущества в составе уставного капитала представляет собой правовую проблему, связанную с обеспечением взаимодействия законодательства о регистрации прав на недвижимость и законодательства о регистрации юридических лиц. Именно в их недостаточной согласованности видятся причины ограничений внесения недвижимости в уставный капитал юридических лиц и правонарушений, связанных с формированием уставного капитала, в состав которого входит недвижимое имущество.

В Концепции совершенно правильно отмечено, что следует установить обязательную проверку достоверности и соответствия действующему законодательству содержания учредительных документов, а также вносимых в них изменений (п. 2.5 раздела III «Законодательство о юридических лицах»). Однако в настоящее время согласно Закону о госрегистрации орган, уполномоченный проводить такую регистрацию, лишен права проверки юридической состоятельности представленных ему документов, в том числе документов о передаче недвижимости юридическому лицу, как вновь создаваемому, так и создаваемому в порядке реорганизации (ст. 23). Разумеется, в таких обстоятельствах единственная гарантия реальности внесения вклада в виде недвижимого имущества — соответствующая запись в ЕГРП. Но если при создании нового юридического лица эта проблема разрешима путем запрета на внесение недвижимости в уставный капитал до регистрации юридического лица, то для случаев реорганизации это невозможно.

Статья 14 Закона о госрегистрации, закрепляющая перечень документов, представляемых при регистрации юридического лица, создаваемого путем реорганизации, не называет доку-

менты, подтверждающие права реорганизуемого лица на объекты недвижимости, определенные в разделительном балансе или передаточном акте. От заявителей требуется лишь указать в заявлении, что учредительные документы соответствуют установленным требованиям и что сведения достоверны. Это значит, что принадлежность объекта недвижимости юридическому лицу \Leftrightarrow правопродшественнику может быть подтверждена лишь заявлением о регистрации, при том что регистрирующий орган будет лишен объективной информации о соответствии закону сделки с имуществом.

Каковы последствия вывода органа, регистрирующего права, о несоответствии закону документов о переходе права на объект недвижимости при реорганизации \Leftrightarrow от правопродшественника к правопреемнику? Согласно ст. 20 Закона о госрегистрации данный орган в таком случае должен отказать в регистрации. Но его решение будет противоречить решению другого органа \Leftrightarrow регистрирующего юридического лица, которое служит основанием для признания перехода права на недвижимость состоявшимся.

В то же время на основании п. 2 ст. 25 Закона о госрегистрации регистрирующий орган вправе обратиться в суд с требованием о ликвидации юридического лица в случае допущенных при создании такого юридического лица грубых нарушений закона или иных правовых актов, если эти нарушения носят неустранимый характер. Видимо, с учетом данной нормы следовало бы в законодательном порядке предусмотреть обязанность органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, сообщать органам, регистрирующим юридические лица, о выявлении несоответствия закону документов о реорганизации в части перехода прав на недвижимое имущество. Такие сообщения могли бы направляться с приложением копий отказов в регистрации.

Но, как представляется, должен быть разработан механизм, целью которого будет не реагирование на коллизии между решениями регистрирующих органов, а предотвращение самой возможности их возникновения. Таким механизмом могло бы стать введение в ГК РФ требования о регистрации сделок по переходу прав на недвижимое имущество при создании и реорганизации юридических лиц. Это позволит отказаться от запрета вносить недвижимость в уставный капитал юридического лица до его создания, поскольку он представляет собой ограничение прав участников гражданского оборота. Полагаю, идея такого ограничения вызвана исключительно отсутствием средств обеспечения фактического перехода прав на недвижимое имущество при регистрации юридического лица. Между тем действующее законодательство не дает оснований для понимания состоявшейся оплаты уставного капитала как реального перехода права собственности к вновь созданному юридическому лицу, поскольку вполне очевидно, что требование об оплате уставного капитала до регистрации общества нельзя выполнить, ибо право собственности не может перейти к тому, чего еще нет.

Это означает, что под оплатой уставного капитала понимается нечто иное. На практике в качестве доказательств оплаты уставного капитала до регистрации юридического лица принимаются документы, свидетельствующие о внесении учредителями необходимых денежных сумм в депозит нотариуса, о зачислении денег на специальный депозитный счет в банке, о передаче движимого имущества, вносимого в уставный капитал до регистрации юридического лица, кому-либо на хранение и пр. Следовательно, под оплатой уставного капитала понимается определенное обособление вносимого в уставный капитал имущества, обособление, которое исключает распоряжение этим имуществом учредителями до момента регистрации юридического лица.

Специфика недвижимого имущества в том, что его нельзя обособить путем перемещения. Означает ли это, что уставный капитал не может быть оплачен до регистрации недвижимым имуществом? Такое решение вряд ли отвечало бы потребностям гражданского оборота. Но каким же образом до регистрации юридического лица обособить вносимую в уставный капитал недвижимость? В ее обособлении нуждаются, с одной стороны, другие учредители, которые должны быть уверены в том, что до регистрации их партнер не распорядится объектом

иным образом, а с другой – подтверждение такого обособления требуется органу, регистрирующему юридические лица, чтобы убедиться в частичной оплате уставного капитала на момент регистрации.

Полагаю, что оптимальный способ обособления – государственная регистрация сделки по внесению недвижимого имущества в уставный капитал вновь создаваемого юридического лица. Включение сведений о такой сделке в реестр обременений по данному объекту обособило бы эту недвижимость, а также не позволило бы ее собственнику распоряжаться ею (по крайней мере путем отчуждения).

Реорганизация юридических лиц происходит также в результате сделки. Особенность сделки, заключаемой в процессе реорганизации юридического лица, состоит в том, что ни реорганизуемое, ни вновь возникающее лицо сторонами этой сделки не являются. Ими выступают участники реорганизуемого юридического лица, но она влечет переход права на недвижимое имущество от реорганизуемого юридического лица к его правопреемнику. Как и сделку по передаче недвижимости в уставный капитал вновь создаваемого юридического лица, рассматриваемую сделку можно определить как сделку, во-первых, в пользу третьего лица, которое возникнет в будущем (ст. 430 ГК РФ), и, во-вторых, с отлагательным условием, поскольку она непосредственно не влечет перехода права от правопреемника к правопреемнику, а связывает этот переход с регистрацией юридического лица, возникшего в результате реорганизации (п. 1 ст. 157 ГК РФ), а это обстоятельство не обязательно наступит.

С учетом названных особенностей рассматриваемой сделки она может быть зарегистрирована как обременение права собственности реорганизуемого юридического лица.

Исходя из изложенного, представляется целесообразным внести в раздел об общих положениях о юридических лицах Гражданского кодекса РФ норму следующего содержания: «Сделки, направленные на переход права на недвижимое имущество при создании и реорганизации юридических лиц, подлежат государственной регистрации».

Такое законодательное решение позволило бы снять ограничения на внесение недвижимости в уставный капитал юридического лица, а также обеспечить достоверность сведений о недвижимом имуществе, переходящем от одного юридического лица к другому в процессе реорганизации.

В. АЛЕКСЕЕВ,
профессор кафедры гражданского
и предпринимательского права РГИИС,
доктор юридических наук

