

Аналитическая справка по спорам связанным с государственной регистрацией юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в том числе с созданием, реорганизацией и ликвидацией юридических лиц, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, сделок с недвижимым имуществом.

В соответствии с планом работы Двенадцатого арбитражного апелляционного суда на второе полугодие 2014 года судьями судебной коллегии по рассмотрению споров, возникающих из административных правоотношений и отделом анализа и обобщения судебной практики, информатизации и статистики подготовлена аналитическая справка по спорам связанным с государственной регистрацией юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в том числе с созданием, реорганизацией и ликвидацией юридических лиц, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, сделок с недвижимым имуществом в период с 01.01.2013 по 30.09.2014.

За отчетный период в Двенадцатом арбитражном апелляционном суде было рассмотрено 18441 дело. Из них отменены или изменены судебные акты по 2716 делам, или 14,7 % от всех рассмотренных дел в суде.

За отчетный период по спорам связанным с государственной регистрацией юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в том числе с созданием, реорганизацией и ликвидацией юридических лиц, с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, сделок с недвижимым имуществом, было рассмотрено 134 дела, или 0,7 % от всех рассмотренных дел в суде. Из них отменено или изменено 23 судебных акта, или 17,2 % от рассмотренных дел данной категории споров.

Значительное число дел данной категории связано:

- с обжалованием отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним – 36 дел, или 26,9 % от всех дел данной категории споров;
- с обжалованием отказа в государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – 30 дел, или 22,4 % от всех дел данной категории споров;
- с признанием недействительной государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – 27 дел, или 20,1 % от всех дел данной категории споров;
- с оспариванием зарегистрированных прав на недвижимое имущество и сделок с ним – 19 дел, или 14,2 % от всех дел данной категории споров.

В суде кассационной инстанции за отчетный период было рассмотрено 72 кассационные жалобы на судебные акты апелляционного суда по спорам, связанным с государственной регистрацией юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, прав на недвижимое имущество, сделок с недвижимым имуществом, в том числе с созданием, реорганизацией и ликвидацией юридических лиц. Из них отменено или изменено 12 судебных актов, что составило 16,7 % от дел

данной категории, рассмотренных в кассационном суде, или 9 % рассмотренных в апелляции.

При рассмотрении данной категории споров суды руководствовались положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 21.07.2014), Федерального закона от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" (в ред. от 21.07.2014), Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" (в ред. от 05.05.2014), Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" (в ред. от 21.07.2014) и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими гражданско-правовые отношения в сфере права собственности.

Анализ дел, связанных с государственной регистрацией юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, прав на недвижимое имущество, сделок с недвижимым имуществом.

I. Споры о признании недействительной государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в связи с их образованием, ликвидацией, реорганизацией.

1. В ряде дел судами рассматривался вопрос достоверности представленных для регистрации ликвидации юридического лица документов.

Общество представило в налоговый орган ликвидационный баланс, не содержащий заявленные к Обществу в суде требования Банка о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество. Налоговый орган внёс в Единый государственный реестр юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) запись о ликвидации Общества.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении требований Банка о признании указанной записи недействительной, т.к. Общество представило в регистрирующий орган полный пакет документов, предусмотренный статьёй 21 Федерального закона № 129-ФЗ, а регистрирующий орган не вправе проверять достоверность содержащихся в них сведений.

Апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил требования Банка, признал недействительной запись в ЕГРЮЛ о прекращении деятельности Общества в связи с ликвидацией, поскольку ликвидационный баланс, не отражающий действительное имущественное положение ликвидируемого лица и его расчёты с кредитором, является федеральным информационным ресурсом, содержащим недостоверную информацию, что не соответствует закону. Данное обстоятельство следует рассматривать как непредставление в регистрирующий орган документа, содержащего необходимые сведения, что является основанием для

отказа в государственной регистрации изменений статуса юридического лица в силу подп. "а" пункта 1 статьи 23 Федерального закона № 129-ФЗ, на что указывает правовая позиция, изложенная в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.10.2011 № 7075/11, от 15.01.2013 № 11925/12.

Кассационный суд оставил апелляционное постановление в силе (дело № А12-18492/2013).

По аналогичным основаниям апелляционный суд признал законным решение инспекции об отказе в государственной регистрации юридического лица в связи с его ликвидацией, поскольку ликвидационный баланс общества не содержал сведения о доначисленных на момент представления заявления о регистрации налогах, штрафах и пени, подлежащих уплате в бюджет.

То обстоятельство, что на момент утверждения ликвидационного баланса решение ИФНС о доначислении налогов не вступило в законную силу, не свидетельствует о достоверности сведений, содержащихся в представленном при подаче заявления о государственной регистрации ликвидационном балансе. В одном из дел наличие кредиторской задолженности по уплате налогов у Общества была установлена судом из акта налоговой проверки, с которым был ознакомлен ликвидатор (дела № А12-1140/2014, А12-1892/2013, А12-20194/2012, А12-19948/2012).

В одном из дел суд первой инстанции отказал члену производственного кооператива Р. в удовлетворении требований о признании недействительным решения регистрирующего органа о прекращении деятельности производственного кооператива в связи с ликвидацией, пришел к выводу о том, что кооперативом представлены все требуемые Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ документы, проверка достоверности указанных в данных документах сведений в полномочия регистрирующего органа не входит.

Апелляционный суд удовлетворил требования заявителя, установив, что до государственной регистрации прекращения деятельности производственного кооператива член кооператива обратился в суд с иском об обязанности выплатить ему стоимость принадлежащего ему пая, а также обратился в регистрирующий орган с заявлением, в котором просил не совершать действий по регистрации прекращения деятельности кооператива в связи с рассмотрением его иска арбитражным судом.

Указал, что новая редакция статьи 51 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), действующая с 30.06.2013, обязывает регистрирующий орган проверять достоверность представленных для регистрации сведений, а также учитывать при регистрации заявления иных лиц, возражающих против совершения таких действий.

Обстоятельством, препятствовавшим исключению кооператива из реестра, являлось наличие судебного спора между членом кооператива и кооперативом, о чем Р. предупреждал регистрирующий орган. Из определения арбитражного суда

следует, что такой спор не был разрешен по существу (прекращено производство по делу) исключительно вследствие утраты ответчиком правоспособности в связи с регистрацией прекращения его деятельности, в связи с чем действия ликвидационной комиссии расценены судом как злоупотребление правом (статья 10 ГК РФ).

Суд кассационной инстанции согласился с указанными выводами апелляционного суда, но не согласился с выводом о недостоверности ликвидационного баланса в связи с отсутствием в нём сведений о требованиях Р., поскольку такие требования в силу пункта 7 статьи 63 ГК РФ удовлетворяются за счет имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, и, соответственно, могут быть не отражены в ликвидационном балансе. Однако, представленный ликвидационный баланс в совокупности с отчетом о финансовых результатах деятельности кооператива не может быть признан достоверным, поскольку нулевые балансовые остатки на момент составления ликвидационного баланса не соответствуют сведениям об обороте Общества за учётный год с учетом балансовых остатков на конец предшествующего года (дело № А12-21312/2013).

В то же время не всегда наличие у ликвидируемого общества кредиторской задолженности является основанием для отказа в регистрации его ликвидации.

Так, суд признал незаконным отказ в регистрации ликвидации Общества, мотивированный инспекцией тем, что у Общества имеется задолженность налогам и сборам в сумме 15 тыс. руб., в связи с чем расчёты с кредиторами являются не завершёнными.

Из дела следует, что общество в связи с наличием задолженности перед бюджетом и иными кредиторами обращалось в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом, однако производство по делу было прекращено в связи с невозможностью финансирования ликвидатором процедуры банкротства.

Кроме того, Инспекция не обратилась в суд с иском к ликвидационной комиссии в порядке части 4 статьи 64 ГК РФ, что свидетельствует о невозможности исполнения требований инспекции как кредитора третьей очереди на момент проведения ликвидационной процедуры.

Следовательно, в представленном ликвидационном балансе содержались достоверные сведения и оснований для отказа в регистрации ликвидации общества не имелось (дело № А12-12584/2013).

2. В одном из дел было отказано в государственной регистрации Общества ввиду неуказания в представленной для регистрации форме № Р11001 сведений, предусмотренных пунктом 2.9 формы – номера офиса.

Суд первой инстанции, установив, что объект недвижимости – здание магазина – склада площадью 875 кв.м, указанный в заявлении учредителя в качестве предполагаемого адреса юридического лица, фактически существует, связь по указанному адресу с создаваемым обществом возможна, предоставление отдельной площади в указанном здании для организации офиса Общества не исключено,

пришел к выводу об отсутствии у инспекции оснований для отказа в государственной регистрации.

Апелляционный суд пришёл к выводу, что отсутствие указания в ЕГРЮЛ таких элементов адреса как вид помещения, в котором будет располагаться Общество (офис, квартира и. т.п.), и номер данного помещения, затруднит осуществление связи с юридическим лицом, в том числе доставку заявлений, уведомлений, извещений, требований или иных юридически значимых сообщений от третьих лиц (контролирующих органов, контрагентов по сделкам, и т.д.), а также сделает невозможным осуществление регистрирующим органом функции контроля размещения юридического лица по месту государственной регистрации.

Поскольку поданное на регистрацию заявление не соответствует форме № Р11001, утверждённой приказом ФНС № ММВ-7-6/25@ от 25.01.2012 г. и требованиям подпункта «в» пункта 1 статьи 5 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ, апелляционный суд отменил судебное решение и в удовлетворении заявления отказал (дело № А12-15068/2014).

3. Суд прекратил производство по делу в части требований предпринимателя о признании недействительными выписок из ЕГРИП, о признании законной записи в ЕГРИП о прекращении деятельности индивидуального предпринимателя. Указал, что в соответствии с положениями абзаца 2 статьи 1, статьи 4, пункта 4 статьи 5 Федерального закона № 129-ФЗ от 08.08.2001 выписки из ЕГРИП не являются ненормативными правовыми актами (решениями регистрирующего органа), в связи с чем не могут быть оспорены в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Запись в ЕГРИП о прекращении деятельности индивидуального предпринимателя была аннулирована регистрирующим органом, как ошибочно внесенная. В связи с этим предмет спора отсутствует.

В этом же деле суды отказали предпринимателю в признании незаконными действий регистрирующего органа по удалению из ЕГРИП ошибочно внесённой записи о снятии предпринимателя с учёта в связи с прекращением деятельности, т.к. предприниматель соответствующего заявления в инспекцию не подавал, а поданное им заявление о временном приостановлении предпринимательской деятельности основанием для снятия предпринимателя с регистрационного учёта не является (дело № А12-1218/2013).

4. В деле № А06-9881/2013 Общество обратилось в суд с заявлением о признании незаконными действий регистрирующего органа по внесению записи в ЕГРЮЛ об исключении данного Общества из ЕГРЮЛ как недействующего юридического лица.

Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили заявленные требования полностью.

Суд кассационной инстанции принятые по делу судебные акты отменил, производство по делу прекратил на основании пункта 5 части 1 статьи 150 АПК РФ,

поскольку в силу пункта 3 статьи 49 ГК РФ с момента внесения записи об исключении юридического лица из ЕГРЮЛ Общество утрачивает правоспособность и в соответствии с частью 1 статьи 43 АПК РФ не может являться участником арбитражного процесса.

5. Суд первой инстанции отказал единственному учредителю и конкурсному кредитору Общества в требованиях о признании недействительной записи в ЕГРЮЛ о ликвидации Общества, препятствующей им в обжаловании судебного определения о завершении конкурсного производства, поскольку регистрирующий орган совершил указанные действия во исполнение определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства в отношении Общества и в срок, установленный пунктом 3 статьи 149 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Также суд прекратил производство по делу в части требований о признании недействительным свидетельства о ликвидации Общества, как не являющегося ненормативным правовым актом.

Апелляционный суд отменил решение суда в части, признал недействительной запись в ЕГРЮЛ о ликвидации Общества, поскольку в соответствии со статьёй 149 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" определение арбитражного суда о завершении конкурсного производства может быть обжаловано до даты внесения записи о ликвидации должника в ЕГРЮЛ. Обжалование определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства приостанавливает исполнение этого определения.

Поскольку учредитель и конкурсный кредитор своевременно обжаловали определение арбитражного суда о завершении конкурсного производства и апелляционным судом были вынесены определения о принятии апелляционных жалоб к производству, после этого момента законных оснований для внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации Общества не имелось (Дело № А57-1897/2013).

6. Суд первой инстанции отказал единственному учредителю Общества в требованиях о признании недействительной записи в ЕГРЮЛ о ликвидации Общества, как недействующего юридического лица, поскольку Общество в течение последних 12 месяцев не представляло документы отчётности о налогах и сборах и не осуществляло операций по банковскому счёту, в связи с чем посчитал, что процедура исключения, предусмотренная статьёй 21.1 Федерального Закона № 129-ФЗ, налоговым органом соблюдена.

Апелляционный суд отменил решение суда в части, признал недействительной запись в ЕГРЮЛ о ликвидации Общества, поскольку у регистрирующего органа отсутствовали достоверные сведения, свидетельствующие о фактическом прекращении юридическим лицом своей деятельности.

Напротив, из материалов дела следует, что Общество в указанный период времени являлось стороной по делу № А57-12782/2010, по которому принято решение до даты его ликвидации, а также являлось стороной исполнительного

производства, в последующем являлось заявителем по делу о признании несостоятельным (банкротом) другого общества, принимало участие в аукционах и торгах.

Также апелляционным судом не принята ссылка регистрирующего органа на справку банка об отсутствии в течение последних 12 месяцев движения денежных средств по банковским счетам, поскольку указанный банк является банкротом, что подтверждает довод Общества о невозможности осуществления платежных операций через счет, открытый в банке, по независящим от него причинам (Дело № А57-4862/2013).

7. Ликвидатор товарищества собственников жилья (ТСЖ) просил признать недействительным решение налогового органа о ликвидации юридического лица, поскольку в ликвидационном балансе не были отражены сведения о наличии задолженности по выплате ему заработной платы как ликвидатору.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции об отказе в удовлетворении заявления, поскольку запись о ликвидации товарищества была внесена во исполнение решения суда общей юрисдикции об обязанности регистрирующего органа внести в ЕГРЮЛ сведения о прекращении деятельности ТСЖ в связи с ликвидацией, а требования о включении в реестр кредиторов к ТСЖ ликвидатором в порядке статьи 63 ГК РФ не предъявлялись (Дело № А12-23535/12).

8. ОАО "Н" обратилось в суд с заявлением о признании недействительной записи в ЕГРЮЛ о начале реорганизации общества "Э" в виде присоединения к нему общества "В", поскольку реорганизация нарушает права заявителя как кредитора общества "В", направлена на преодоление запрета, установленного пунктом 3 статьи 64 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".

Решением судов трёх инстанций в удовлетворении заявленных требований было отказано, поскольку на момент совершения регистрационных действий наблюдение в отношении как общества «В», так и общества "Э" не было введено. Соответственно, установленных пунктом 3 статьи 64 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» препятствий для принятия решения о реорганизации, и для регистрации нахождения обществ в процедуре реорганизации не имелось.

Судами указано, что реорганизация в форме присоединения не прекращает обязательств реорганизуемого должника перед кредиторами, и не создает затруднений в возбуждении процедуры банкротства в отношении нового должника, на которого в результате универсального правопреемства переходит долг. Тем более, что регистрация нахождения юридического лица в процедуре реорганизации не прекращает и не ограничивает правоспособности должника, влечет лишь последствия, предусмотренные статьей 60 ГК РФ. Сам вопрос о правомерности принятия должником решения о реорганизации по мотивам нарушения при этом прав кредиторов не может быть предметом рассмотрения арбитражным судом в рамках главы 24 АПК РФ при оспаривании решения регистрирующего органа (Дело

№ А12-29877/2012). В передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра судебных актов в порядке надзора отказано.

По тем же основаниям ОАО "Н" обжаловало в суде записи в ЕГРЮЛ о завершении процедуры реорганизации указанных лиц в форме присоединения в деле № А12-4566/2013. В удовлетворении заявленных требований также было отказано.

9. Суд первой инстанции отказал Обществу "В" в требованиях о признании недействительной записи ЕГРЮЛ о ликвидации его должника - общества "Х" на основании определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства, поскольку процедура внесения записи регистрирующим органом полностью соблюдена. Заявитель полагал, что оспариваемая запись препятствует ему в оспаривании в кассационном порядке судебного акта о завершении конкурсного производства в отношении общества "Х".

Судом установлено, что на момент внесения записи определение арбитражного суда первой инстанции о завершении конкурсного производства вступило в законную силу, хотя после этого и было обжаловано. Однако, определение апелляционного суда о принятии апелляционной жалобы на указанное определение было вынесено после внесения записи в ЕГРЮЛ, в связи с чем исполнение определения о завершении конкурсного производства по правилам части 3 статьи 149 Закона о банкротстве на момент внесения записи приостановлено не было, препятствий для внесения записи не имелось (Дело № А12-30506/2013).

II. Споры о признании недействительной государственной регистрации изменений, вносимых в сведения о юридических лицах и индивидуальных предпринимателях.

1. В ряде дел у судов вызвали затруднения вопросы правомерности государственной регистрации сведений об изменении места нахождения юридического лица.

В двух делах общества просили признать незаконными решения инспекции об отказе в государственной регистрации сведений об изменении места их нахождения с г. Волгоград на г. Пермь.

Суд первой инстанции, установив в обоих случаях, что в регистрирующий орган представлены все необходимые документы, предусмотренные статьей 17 Федерального закона от 08.08.2011 № 129-ФЗ, в том числе договор аренды нежилого помещения площадью 49 кв.м. для размещения рабочего места площадью 4 кв.м., гарантийное письмо собственника помещения по указанному адресу, принимая во внимание отсутствие доказательств невозможности использования указанного адреса для связи с обществом, пришел к выводу об отсутствии у инспекции оснований для отказа в государственной регистрации, в связи с чем удовлетворил заявленные требования.

Судебные акты были отменены, поскольку в инспекцию по новому месту нахождения поступило 186 запросов на обследование указанного в договоре аренды помещения, собственником помещения представлены в инспекцию гарантийные письма, выданные 240 организациям, зарегистрированным на территориях разных субъектов Российской Федерации, о предоставлении каждой из них в аренду по 4 кв.м. площади в помещении, находящемся по указанному заявителем адресу. Кроме того, на момент принятия оспариваемого решения в данном помещении было зарегистрировано 37 организаций, в отношении значительной части которых имеются сведения о невозможности связи с ними по этому адресу, так как их представители по данному адресу не располагаются, что подтверждено протоколом осмотра помещения и соответствующими отметками на возвращаемой корреспонденции, сведениями Пермского почтамта об отсутствии договоров на оказание услуг почтовой связи с юридическими лицами, зарегистрированными по указанному адресу.

Это доказывает факт недостоверности представленных заявителями сведений о новом адресе Обществ, указания спорного адреса без намерения использовать его для осуществления связи с юридическим лицом, в связи с чем в соответствии с пунктом 1 статьи 23 Федерального закона № 129-ФЗ в регистрации сведений об изменении места нахождения Обществ инспекцией было отказано правильно (Дела № *A12-3223/2014 и A12-5434/2014*).

Также правомерно инспекция отказывала в государственной регистрации изменений в месте нахождения Обществ, которые по новому месту нахождения фактически не располагаются, производственную и иную деятельность не ведут, оборудования и иных ТМЦ не держат, новые места нахождения являются адресами «массовой» регистрации, в связи с чем представленные на регистрацию документы содержат недостоверные сведения и не являются основанием для проведения регистрации (Дела № *A57-4580/2013, A06-5650/2013*).

2. В ряде дел судами рассматривались вопросы связи наложенных судами обеспечительных мер и регистрационных действий.

Гражданин Ч. обжаловал запись в ЕГРЮЛ о генеральном директоре ОАО, внесённую на основании решения Совета директоров общества от 17.04.2013 г. о досрочном прекращении полномочий Ч. и избрании нового генерального директора. Обосновал заявление тем, что 16.04.2013 г. арбитражным судом были приняты обеспечительные меры по другому арбитражному делу № *A57-5750/2013* в виде запрета МИФНС производить регистрационные действия, связанные с внесением в ЕГРЮЛ сведений о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени Общества, на основании решения Совета директоров Общества от 15.04.2013 г.

Суд отказал в удовлетворении заявленных требований, поскольку установленный судом запрет касался регистрационных действий, совершаемых исключительно на основании решения Совета директоров от 15.04.2013 г., и не

препятствовал внесению в ЕГРЮЛ записи на основании другого решения Совета директоров – от 17.04.2013 г. (Дело № А57-10314/2013).

3. Суд первой инстанции удовлетворил требования одного из учредителей Общества (доля 50 %) о признании недействительным решения МИФНС о внесении записи в ЕГРЮЛ о генеральном директоре Общества.

Суд установил, что второй учредитель Общества (доля 50 %) в заявлении по форме № 14001 указал себя новым руководителем Общества на основании соответствующего решения общего собрания участников Общества. В связи с этим регистрирующим органом было принято обжалуемое в данном деле решение о внесении изменений в сведения о юридическом лице.

Поскольку судебным постановлением указанное решение общего собрания участников Общества было признано недействительным, а иных документов, подтверждающих полномочия второго участника, как генерального директора, суду не представлено, суд пришёл к выводу о том, что в нарушение статьи 17 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ в инспекцию для регистрации представлены документы, содержащие недостоверные сведения, правовых оснований для обращения в инспекцию с заявлением о внесении в ЕГРЮЛ изменений в информации о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени общества, у данного лица не имелось.

Суд пришёл к выводу, что при указанных обстоятельствах заявленные требования подлежат удовлетворению несмотря на то, что формально налоговый орган действовал правомерно - осуществил регистрацию при представлении заявителем всех документов, требуемых Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ (Дело № А06-3513/2013).

4. В делах № А12-28445/2013 и А12-20608/2013 суд кассационной инстанции сформулировал правовые позиции по вопросам правомерности отказа регистрирующих органов в регистрации изменений в сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности от имени Общества – о конкурсных управляющих, представляющих для регистрации только определения арбитражных судов о назначении их конкурсными управляющими, копии паспортов и не желающих нотариально удостоверить свои подписи в Форме № Р14001.

Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" не регулирует порядок государственной регистрации юридических лиц и порядок внесения записей в ЕГРЮЛ. Определение арбитражного суда об утверждении конкурсного управляющего, в силу статьи 16 АПК РФ обязательное для исполнения всеми лицам на территории Российской Федерации, является лишь одним из оснований совершения регистрационных действий, при этом не изменяет порядка их совершения, определенного нормами Закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Каких-либо исключений из установленного порядка регистрации сведений, вносимых в ЕГРЮЛ по заявлению арбитражных управляющих, закон не предусматривает.

Соответственно, несоблюдение требований, предъявляемых законом к форме заявления о внесении изменений в сведения о лице, имеющем право действовать без доверенности от имени юридического лица, препятствует совершению регистрационных действий и в силу подпункта «а» пункта 1 статьи 23 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ является основанием для отказа в государственной регистрации.

Аналогичной позиции придерживались суды первой и апелляционной инстанций в делах № А12-23495/2014, А12-10737/2014, А12-16095/2014.

Несоблюдение требований, предъявляемых законом к форме заявления о внесении изменений в сведения о юридическом лице (заявление было заполнено чернилами синего, а не чёрного цвета в соответствии с приказом ФНС России от 25.01.2012 № ММВ-7-6/25) также правомерно явилось основанием для отказа в государственной регистрации изменений в деле № А12-2104/2014.

III. Дела, связанные с оспариванием зарегистрированных прав на недвижимое имущество.

1. Общество "ЛВ" купило у Общества "И" здания производственной базы, зарегистрировало право собственности на них. За продавцом осталось зарегистрированным право собственности на обслуживающие указанные здания бетонированные площадки (объекты вспомогательной инфраструктуры).

Суд прекратил производство по делу в части требований об аннулировании в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) записи о праве собственности Общества "И" на площадки в связи с избранием заявителем ненадлежащего способа защиты, т.к. пунктом 1 статьи 2 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заинтересованному лицу предоставлена возможность обжалования в судебном порядке зарегистрированного права, но не соответствующей записи в ЕГРП.

Кроме того, суды первой и апелляционной инстанций отказали Обществу "ЛВ" в признании права собственности на площадки, которые не являются недвижимым имуществом и приложением к сложной вещи, а право собственности на них как на самостоятельные объекты движимого имущества истец в порядке статьи 218 ГК РФ не приобрёл.

Кассационная инстанция отменила судебные акты в этой части и признала право собственности на площадки за покупателем, т.к. Общество "ЛВ" приобрело площадки как объекты недвижимости вспомогательного характера к основным

объектам, составляющим единый производственный комплекс, и прочно связанные с землёй (Дело № А12-24425/2012).

Суд кассационной инстанции также отказал в пересмотре своего постановления по вновь открывшимся обстоятельствам, с чем согласился ВАС РФ, отказав в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра судебных актов в порядке надзора.

2. Управление Росреестра зарегистрировало переход права собственности на объекты недвижимого имущества от гражданина Е. к индивидуальному предпринимателю К. на основании договора купли-продажи, о чем в ЕГРП сделаны соответствующие записи, в то время как определением суда общей юрисдикции были приняты меры по обеспечению иска Администрации о сносе указанных строений как объектов самовольного строительства в виде запрета Управлению Росреестра осуществлять государственную регистрацию перехода права собственности на объекты недвижимости, являющиеся предметом спора.

Администрация, полагая, что указанные действия Управления Росреестра противоречат действующему законодательству, поскольку переход права собственности на объекты недвижимого имущества был зарегистрирован за предпринимателем К. в период действия мер по обеспечению иска, обратилась в арбитражный суд с заявлением об оспаривании записей в ЕГРП о государственной регистрации права собственности предпринимателя на объекты недвижимости.

Суды первой и апелляционной инстанций, установив, что Управление Росреестра не располагало сведениями о наличии ограничений (обременений) в отношении спорных объектов недвижимости, пришли к обоснованному выводу об отсутствии неправомерных действий (бездействия) со стороны регистрирующего органа, в связи с чем отказали в удовлетворении заявленных требований.

Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» прямо предусмотрен запрет на совершение регистрационных по регистрации перехода права в случае наложения ареста до момента снятия такого ареста, если регистрирующий орган имел сведения о нем (Дело № А12-19378/13). Суд кассационной инстанции согласился с судебными актами нижестоящих судов. В передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра судебных актов в порядке надзора отказано.

3. В деле № А12-2146/2013 Администрация просила признать незаконными действия Управления Росреестра по государственной регистрации права собственности Общества на здание склада, полагая действия по государственной регистрации права не соответствующими статьям 13, 16, 28, 20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», статье 131 Гражданского кодекса РФ, влекущими невозможность использования зарезервированного для муниципальных нужд земельного участка, занятого частью указанного склада.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционной инстанцией, в удовлетворении заявления Администрации было отказано.

Судом учтено, что договор купли-продажи недвижимого имущества заключен в 2003 году, а постановление главы Волгограда, в соответствии с которым земельный участок (уч. № 6-21-213) зарезервирован для муниципальных нужд, издано в 2008 году (постановление главы Волгограда № 2576).

Более того, в соответствии с Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 22.07.2008 № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд», государственная регистрация ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений, осуществляется в соответствии с Законом о регистрации.

Администрацией Волгограда сведений из ЕГРП о государственной регистрации ограничений (обременении), установленных постановлением главы Волгограда № 2576, в суд представлено не было.

4. Суды первой и апелляционной инстанций отказали Банку в признании незаконными действий Управления Росреестра по государственной регистрации права собственности гражданки Ч-ной Л.А. на ½ долю в 12 объектах недвижимости и об обязанности Управления Росреестра отменить произведённую государственную регистрацию права собственности.

Спорные объекты недвижимости хотя и являлись предметом залога по договорам залога недвижимости (ипотеки), заключенным между Банком и гражданином Ч-ным М.К. в обеспечение исполнения обязательств по кредитным договорам между Банком и Обществом «Н», и в отношении спорного имущества был наложен судебный запрет Управлению Росреестра совершать любые регистрационные действия, однако, право собственности на них было зарегистрировано за Ч-ной Л.А. на основании решения суда о признании за ней права собственности на долю в совместно нажитом имуществе. Суды посчитали, что Управление Росреестра обязано было исполнить решение суда, препятствием для чего наложенный ранее судебный арест не являлся.

Между тем, абзацем вторым пункта 4 статьи 19 Закона о регистрации прямо предусмотрен запрет на совершение регистрационных действий по регистрации перехода права в случае наложения ареста до момента снятия такого ареста, если регистрирующий орган имел сведения о нем.

Оспариваемые действия по регистрации перехода права собственности на ½ доли недвижимого имущества от Ч-на М.К. к Ч-ной Л.А. были произведены Управлением Росреестра в период действия обеспечительных мер (арест и запрет совершать регистрационные действия), которые были приняты судом общей

юрисдикции и зарегистрированы Управлением Росреестра в установленном порядке, в связи с чем такие действия не соответствуют закону.

Таким образом, судами неправомерно отказано в удовлетворении заявления о признании незаконными действий регистрирующего органа.

В связи с этим кассационный суд отменил судебные акты в указанной части и удовлетворил требования Банка. В то же время суд кассационной инстанции не усмотрел оснований для отмены судебных актов в части отказа в удовлетворении требований Банка об обязании Управления Росреестра исключить оспариваемые записи из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, так как по данному требованию возникает спор о праве на недвижимое имущество, а ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права, является лицо, за которым зарегистрировано спорное имущество (Дело № А12-21799/2013). В передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра кассационного постановления в порядке надзора отказано.

В указанном деле судом кассационной инстанции были применены правовые позиции, сформированные Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в деле № А12-19682/2011, по которому было принято постановление от 19.02.2013 № 12925/12. В этом деле конкурсный управляющий, ссылаясь на то, что действия Управления Росреестра по регистрации перехода права на спорное имущество к Банку совершены в период действия ограничения (обременения) в виде арестов и судебного запрета на совершение регистрационных действий, обратился в суд в порядке главы 24 АПК РФ с требованиями о признании незаконными действий по регистрации перехода права собственности от гражданина к банку на спорное имущество и об обязании управления исключить государственные регистрационные записи из ЕГРП.

Суд первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказал.

Апелляционный суд удовлетворил заявленные требования в части признания действий Управления незаконными, а в части отказа в исключении записи из ЕГРП решение суда оставил без изменения.

Кассационный суд постановление суда апелляционной инстанции отменил, оставил в силе решение суда первой инстанции, посчитав, что, поскольку между сторонами фактически возник спор о праве, конкурсный управляющий должен был защищать нарушенное право только в исковом порядке, оспаривание действий Управления в порядке главы 24 АПК РФ в данном случае является ненадлежащим способом защиты нарушенного права.

Президиум ВАС РФ отменил постановление суда кассационной инстанции и оставил в силе постановление апелляционного суда.

Указал, что в споре с регистрирующим органом не подлежит защите вещное право на имущество, однако это не означает, что даже при наличии такого спора в ситуации, когда действия регистрирующего органа совершены с нарушением требований закона, соответствующие действия не могут быть оспорены. Напротив,

заявленное в подобной ситуации требование подлежит разрешению по существу в установленном порядке, но решение по такому делу, в том числе и при наличии спора о праве, не должно привести к нарушению прав на имущество иных лиц.

Поэтому правильным является судебное решение в части отказа в удовлетворении требований об обязанности исключить регистрационные записи из реестра, поскольку в данной части вывод суда согласуется с разъяснениями, изложенными в пункте 56 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

IV. Дела, связанные с оспариванием отказа регистрирующих органов в государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

1. Суд первой инстанции признал незаконным отказ Управления Росреестра в государственной регистрации перехода от ликвидированного лица - ОАО «СИ» к покупателю ООО «С» права на объект недвижимого имущества - скважину № 20, поскольку договор купли-продажи недвижимого имущества, представленный ООО «Сириус» на государственную регистрацию, не оспорен, недвижимое имущество находится во владении заявителя, спора о праве не имеется.

Апелляционный суд отменил решение суда и в удовлетворении заявления Обществу отказал. Указал, что в соответствии с положениями статьи 6 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», разъяснениями, содержащимися в абзаце 3 пункта 60, пункте 62 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» обязательным условием государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество по сделке, совершенной после вступления в силу Закона о государственной регистрации является государственная регистрация права за продавцом, на что указано в обжалуемом сообщении об отказе в государственной регистрации.

Пунктом 11 статьи 33 Закона о государственной регистрации установлено, что после 01.01.2013 кадастровый паспорт здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства является обязательным приложением к документам, необходимым для осуществления государственной регистрации прав на такой объект недвижимого имущества, если сведения о таком объекте недвижимого имущества отсутствуют в государственном кадастре недвижимости.

В нарушение указанных норм закона, заявитель не представил доказательств регистрации права собственности ОАО «СИ» как в действующем порядке – путём

внесения записи в ЕГРП, так и в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона о государственной регистрации, а, именно, в органах технической инвентаризации (БТИ). Так, кадастровый паспорт либо технический паспорт на скважину 1991 года постройки, выданные органом, осуществляющим технический учет объектов недвижимости до 01.10.2013, на государственную регистрацию заявителем также представлены не были.

Добросовестное приобретение спорного объекта недвижимого имущества не имеет правового значения при рассмотрении в административном порядке требования об обжаловании действий регистрирующего органа в порядке главы 24 АПК РФ (Дело № А12-21081/2013).

2. Решением арбитражного суда, вступившим в законную силу, договор аренды земельного участка, заключённый между Администрацией и Обществом, расторгнут.

Администрация обратилась в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации расторжения договора аренды земельного участка, представив на государственную регистрацию решение арбитражного суда.

Управление Росреестра отказало в регистрации расторжения договора аренды, поскольку данный земельный участок является предметом договоров участия в долевом строительстве и записи об ипотеках в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не погашены. Кроме того, в отношении Общества введена процедура банкротства.

Суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что отказ в регистрации соответствует закону, согласившись с доводами Управления.

Апелляционный суд, отменяя решение суда первой инстанции, исходил из того, что решение арбитражного суда, которым договор аренды расторгнут, в соответствии со ст. 16 АПК РФ является обязательным для органов государственной власти, а в соответствии со статьями 17, 28 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» является основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок. В связи с этим суд пришел к выводу, что у Управления Росреестра отсутствовали основания, предусмотренные статьей 20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», для отказа в государственной регистрации прекращения обременения в виде аренды на спорный земельный участок.

При этом обременение залогом права аренды спорного земельного участка возникло в силу прямого указания закона и дольщики не лишены возможности защитить свои права в установленном законом порядке, в связи с чем регистрация прекращения договора аренды не приведёт к нарушению прав и законных интересов дольщиков (Дело № А06-6075/2012). Кассационный суд оставил без изменения апелляционное постановление. В передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра постановлений суда апелляционной и кассационной инстанций в

порядке надзора отказано.

3. В деле № А12-2264/13 судами обсуждался вопрос соблюдения регистрирующим органом процедуры сохранения регистрационной записи о залоге в отношении строящегося здания при переходе права собственности на него к другому застройщику и завершении строительства.

Так, Банк получил в залог от Общества в обеспечение кредита незавершённые строительством производственные корпуса готовностью 41 %. Право залога было зарегистрировано.

Указанные объекты в ходе строительства были объединены в единый объект капитального строительства – здание торгового центра, право собственности на который решениями судов общей юрисдикции было признано за двумя гражданами – инвесторами, после чего помещения в здании были проданы юридическим лицам.

При регистрации прав собственности за покупателями Управление Росреестра не перенесло сведения о регистрационной записи о залоге Банка на производственные корпуса готовностью 41 % в специальные части подраздела III разделов ЕГРП, открытые на новые объекты недвижимого имущества – помещения торгового центра.

Банк обратился в суд с заявлением о признании неправомерным указанного бездействия Управления Росреестра.

Удовлетворяя заявленные требования, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что реконструкция предмета залога из объектов незавершенного строительства в объект капитального строительства не является основанием для прекращения права на залог.

В пункте 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» разъяснено, что изменение предмета ипотеки в период действия договора об ипотеке не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая по смыслу подпункта 3 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации является основанием для прекращения залога.

Ипотека в отношении спорного имущества в порядке статьи 42 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не прекращена, поскольку решениями судов общей юрисдикции заложенное банку имущество не было изъято у залогодателя (Общества) в порядке виндикации, а было передано от должника кредитору во исполнение возмездного обязательства. В данном случае имел место переход права собственности на заложенное имущество в результате возмездного отчуждения этого имущества на основании соответствующего судебного решения, в связи с чем по правилам пункта 1 статьи 353 ГК РФ право залога Банка сохраняет силу.

В связи с этим суд сделал вывод о том, что Управление Росреестра не совершив действия по перенесению записи о залоговых правах Банка на преобразованные объекты недвижимости в соответствующие специальные части

подраздела III разделов Единого государственного реестра прав, нарушило положения пункта 44 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219.

4. Управление Росреестра отказало Обществу в государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом в связи с непредставлением обществом на государственную регистрацию документа технического учета многоквартирного дома, содержащего сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме.

Суды первой и апелляционной инстанций по заявлению Общества признали незаконным отказ в регистрации права и обязали Управление Росреестра произвести регистрацию права общей долевой собственности на участок без указания размера долей.

Кассационный суд отменил судебные акты и в удовлетворении заявления Обществу отказал, поскольку судами не учтено, что государственный регистратор не вправе самостоятельно определять размер доли в праве иначе, чем это указано в правоустанавливающих документах либо в соглашении участников долевой собственности, а такие документы регистрирующему органу представлены не были (Дело № А06-8310/2012). В передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра кассационного постановления в порядке надзора отказано.

В других делах судами также рассматривались вопросы права собственности на земельные участки под многоквартирными жилыми домами.

Управление Росреестра отказало Обществу в регистрации расторжения 4 договоров аренды земельных участков, выделенных под строительство многоквартирных жилых домов, в целях преобразования их в 2 земельных участка.

Отказы мотивированы тем, что в ЕГРП внесены сведения об обременении земельных участков (ипотека в силу закона) на основании договоров участия в долевом строительстве в пользу участников долевого строительства, которые до настоящего времени не погашены, в связи с чем при перераспределении названных земельных участков требовалось согласие залогодержателей права аренды земельных участков – участников долевого строительства на замену предмета залога и на распоряжение находящимися в залоге земельными участками (ст.ст. 345, 346 ГК РФ).

Суды, признавая решения Управления Росреестра незаконными, исходили из отсутствия необходимости получения согласия залогодержателей права аренды земельных участков – участников долевого строительства на замену предмета залога и на распоряжение находящимися в залоге земельными участками, ввиду того, что право залога перешло с преобразованием земельных участков на вновь образованные земельные участки в силу статьи 352, 408 (п.1) Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 12 (ч.1), 13 Закона об участии в долевом строительстве.

Кассационный суд отменил судебные акты и направил дело на новое рассмотрение, поскольку исходя из положений статьи 36 Жилищного кодекса, статьи 23 Закона о государственной регистрации прав, статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», а также разъяснений, содержащихся в пунктах 66, 67 Постановления № 10/22, земельный участок, сформированный и поставленный на кадастровый учет, находится у собственников помещений на праве общей долевой собственности с момента государственной регистрации права участниками долевого строительства на объект долевого строительства.

При этом в силу вышеуказанных норм с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме земельный участок поступает в общую долевую собственность иных лиц, а администрация утрачивает право на распоряжение им.

Из материалов дела следовало, что за жителями выстроенных на спорных участках домов уже произведена государственная регистрация прав собственности на квартиры. Соответственно, участки поступили в общую долевую собственность, а договоры аренды прекратили своё действие на основании ст. 413 ГК РФ.

Таким образом, у администрации отсутствует право на распоряжение земельным участком в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом.

При новом рассмотрении дела Общество отказалось от заявленных требований (Дело № А12-4770/2012).