Рекомендации Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Северо-Кавказского округа

Краснодар
10 июня 2010 г.

Вопросы применения норм процессуального права

Вопрос. Обжалуются ли в кассационном порядке постановления апелляционного суда, принятые по результатам рассмотрения жалобы на определение о передаче дела на рассмотрение другого арбитражного суда (ч. 3 ст. 39 АПК РФ)?
Рекомендации. В соответствии с п. 3 ст. 39 АПК РФ по результатам рассмотрения арбитражным судом вопроса о передаче дела на рассмотрение другого арбитражного суда выносится определение, которое может быть обжаловано в порядке, предусмотренном данным Кодексом, в десятидневный срок со дня его вынесения.
По смыслу п. 5 ст. 188 АПК РФ (в ред. Федерального закона от 19.07.2009 № 205-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») жалоба на постановление арбитражного апелляционного суда, принятое по результатам рассмотрения апелляционной жалобы на определение о передаче дела из одного арбитражного суда в другой арбитражный суд, может быть подана в арбитражный суд кассационной инстанции.

Вопросы применения норм о банкротстве

Вопрос. Является ли принятие решения о признании должника банкротом достаточным основанием для снятия ареста с имущества (денежных средств) должника, наложенного в рамках уголовного дела в соответствии со ст. 115 УПК РФ, или необходимо вынесение следственным органом постановления (определения) об отмене ареста?
Рекомендации. В соответствии с ч. 1 ст. 1 УПК РФ порядок уголовного судопроизводства на территории Российской Федерации устанавливается названным Кодексом.
Согласно п. 4 ч. 1 ст. 111 Кодекса наложение ареста является мерой процессуального принуждения, применяемой в целях обеспечения установленного порядка уголовного судопроизводства, надлежащего исполнения приговора.
В силу ч. 9 ст. 115 Кодекса наложение ареста на имущество отменяется на основании постановления, определения лица или органа, в производстве которого находится уголовное дело, когда в применении этой меры отпадает необходимость.
Поскольку Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) не регулирует вопросы уголовного судо-

Loaded: 24-04-2024 AMt 11:21:54

производства, арест, наложенный в рамках уголовного дела, не может быть снят арбитражным судом. Вместе с тем принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом может являться основанием для обращения о снятии ареста в рамках уголовного дела.

Вопрос. Подлежит ли освобождению от возложенных на него полномочий арбитражный управляющий, если на дату судебного заседания по рассмотрению вопроса об освобождении управляющий вступил в другую саморегулируемую организацию?

Рекомендации. Согласно ст. 20.5 Закона о банкротстве в случае выхода арбитражного управляющего из саморегулируемой организации арбитражных управляющих эта организация обязана направить в арбитражный суд ходатайство об освобождении его от исполнения обязанностей в деле о банкротстве. Арбитражный суд по такому ходатайству освобождает арбитражного управляющего от исполнения обязанностей в деле о банкротстве. Если ходатайство саморегулируемой организации не поступило в арбитражный суд в течение двадцати дней с даты принятия постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации решения о прекращении членства арбитражного управляющего в саморегулируемой организации, лица, участвующие в деле, вправе обратиться с заявлением об освобождении арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве. На основании такого ходатайства арбитражный суд освобождает арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

Вопрос. Подлежит ли погашению вся задолженность по обязательным платежам, включенная в реестр требований кредиторов, если после вынесения определения суда о принятии к производству заявления о намерении либо после вынесения определения суда об удовлетворении заявления о намерении в реестр требований кредиторов включены дополнительные суммы задолженности по обязательным платежам?

Рекомендации. В силу ст. 71.1, 85.1, 112.1 и 129.1 Закона о банкротстве лицо, имеющее намерение погасить требования к должнику об уплате обязательных платежей в полном объеме, обращается в арбитражный суд с соответствующим заявлением, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об удовлетворении или об отказе в удовлетворении заявления о намерении.

В определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении указывается размер требований к должнику об уплате обязательных платежей, основная сумма задолженности, начисленные неустойки (штрафы, пени), а также срок и порядок погашения требований. При погашении третьим лицом требований к должнику об уплате обязательных платежей подлежат погашению все включенные в реестр требований кредиторов требования к должнику об уплате обязательных платежей.

Следовательно, указанным лицом погашаются требования кредиторов к должнику об обязательных платежах в объеме и порядке, установленных в определении суда об удовлетворении заявления о намерении.

Loaded: 24-04-2024 AMt 11:21:54

Вопрос. Обязан ли конкурсный управляющий согласовывать вопрос о передаче имущества должника в аренду с собранием кредиторов?
Рекомендации. Закон о банкротстве не содержит прямого указания на право конкурсного управляющего заключать сделки о передаче имущества должника в аренду третьим лицам.
Из общих принципов, заложенных законодательством о банкротстве, и системного толкования ст. 102, п. 1 ст. 126, п. 3 ст. 129, ст. 139 Закона о банкротстве следует, что арбитражный управляющий не может самостоятельно решать вопрос о передаче имущества должника в аренду без согласования с собранием кредиторов.

Вопрос. Погашаются ли требования залогового кредитора в части штрафных санкций как обеспеченные залогом за счет заложенного имущества должника?
Рекомендации. Согласно п. 2 ст. 138 Закона о банкротстве требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет средств, полученных от продажи предмета залога, преимущественно перед другими кредиторами после продажи предмета залога.
Буквальное толкование данной нормы сводится к тому, что преимущественное право залогового кредитора на удовлетворение его требований распространяется лишь на основное обязательство должника. Штрафные санкции являются способом обеспечения исполнения обязательств и не должны удовлетворяться за счет средств, полученных от реализации предмета залога.

Вопрос. При определении размера требования залогодержателя необходимо ли привлечение к участию при рассмотрении требования кредитора физических лиц, которые являются участниками долевой собственности?
Рекомендации. Размер требований кредиторов устанавливается арбитражным судом в том порядке и в те сроки, которые предусмотрены ст. 71, 100 Закона о банкротстве.
Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в п. 1 Постановления от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» указал, что при рассмотрении вопроса об установлении и включении в реестр требований конкурсных кредиторов, обеспеченных залогом имущества должника (залоговые кредиторы), судам необходимо учитывать следующее.
Если судом не рассматривалось ранее требование залогодержателя об обращении взыскания на заложенное имущество, суд при установлении требований кредитора проверяет, возникло ли право залогодержателя в установленном порядке (имеется ли надлежащий договор о залоге, наступили ли обстоятельства, влекущие возникновение залога в силу закона), не прекратилось ли оно по основаниям, предусмотренным законодательством, имеется ли у должника заложенное имущество в натуре (сохраняется ли возможность обращения взыскания на него).
Таким образом, при проверке судом указанных обстоятельств могут быть затронуты интересы участников долевой собственности, поэтому суду следует привлекать данных лиц к рассмотрению вопроса об установлении размера требований залогодержателя.

Loaded: 24-04-2024 AMt 11:21:54

Вопрос. Может ли суд, рассматривающий дело о банкротстве, обратить взыскание на заложенное имущество должника, если план внешнего управления или план финансового оздоровления не содержит такой меры реализации имущества?
Рекомендации. Пунктом 2 ст. 18.1 Закона о банкротстве предусмотрено, что конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, в ходе финансового оздоровления и внешнего управления вправе обратить взыскание на заложенное имущество должника, если должник не докажет, что обращение взыскания на это имущество сделает невозможным восстановление его платежеспособности.
Вопрос о возможности обращения взыскания на заложенное имущество должника решается арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, по заявлению конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом данного имущества.
Отсутствие такой меры в плане финансового или внешнего управления не может служить безусловным основанием для отказа в обращении взыскания на имущество должника.

Вопрос. Банк обратился с заявлением об установлении требований в реестре требований кредиторов должника одновременно по двум основаниям, возникающим из одного и того же кредитного договора, по которому должник обязался и как поручитель, и как залогодатель. При этом указанный кредитор отказывается самостоятельно определить свое положение (конкурсного кредитора по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, или денежного кредитора из договора поручительства), считая, что его требования должны быть установлены в реестре дважды.
Может ли суд самостоятельно определить, какое из оснований (поручительство либо залог) в большей степени отвечает интересам кредитора?
Рекомендации. При обращении кредитора с заявлением об установлении требований в реестр требований должника одновременно по двум основаниям, возникающим из одного и того же договора, по которому должник обязался и как поручитель, и как залогодатель, в случае если указанный кредитор отказывается определить свое положение (конкурсного кредитора по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, или денежного кредитора из договора поручительства), суд вправе самостоятельно определить такое основание.
Поскольку в большей степени интересам кредитора отвечает залоговое основание в силу установленного ст. 138 Закона о банкротстве приоритета залогового кредитора, суд включает требования кредитора как обеспеченные залогом в реестр требований кредиторов, при этом такие требования учитываются в реестре требований кредиторов в отдельном разделе.

Вопросы применения гражданского законодательства

Применение Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»

Loaded: 24-04-2024 AMt 11:21:54

Вопрос. В каком процессуальном режиме должны рассматриваться требования о признании недействительным решения заказчика, уполномоченного органа, конкурсной или аукционной комиссии об отстранении участника размещения заказа от участия в конкурсе или аукционе либо решение конкурсной комиссии или аукционной комиссии об отказе в допуске к участию в конкурсе или аукционе — в порядке главы 24 АПК РФ или в исковом порядке?
Каким является надлежащий предмет требований в случае процессуальной некорректности избранного заявителем способа защиты в порядке главы 24 АПК РФ?
Рекомендации. Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» регулирует отношения, связанные с размещением заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, в том числе устанавливает единый порядок размещения заказов в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации при размещении заказов.
В соответствии с указанным Законом право на обжалование действий (бездействия) заказчика, уполномоченного органа, специализированной организации, конкурсной, аукционной или котировочной комиссии возникает у участника размещения заказа в случае, если эти действия (бездействие) нарушают его права и законные интересы.
Законодательство предусматривает возможность обжалования как решения заказчика, уполномоченного органа, конкурсной или аукционной комиссии об отстранении участника размещения заказа от участия в конкурсе или аукционе, так и решения конкурсной или аукционной комиссии об отказе в допуске к участию в конкурсе или аукционе. Правом на обжалование указанных решений согласно данной норме обладает участник размещения заказа, соответственно отстраненный от участия в торгах или не допущенный к участию в торгах, т.е. лицо, права и законные интересы которого нарушены обжалуемым решением.
Размещение заказов проходит три стадии: выявление потребностей государства в соответствующих товарах, работах, услугах (публичные интересы); организация договорно-хозяйственных связей (публично-частные интересы); заключение контракта (частно-публичные интересы, несмотря на то что публичный интерес приобретает частно-договорную форму).
Поскольку на стадии организации договорно-хозяйственных связей превалирует публичный интерес, такая категория дел, как признание недействительным решения заказчика об отстранении участника размещения заказа от участия в конкурсе или аукционе либо отказа в допуске к участию в конкурсе или аукционе, должна рассматриваться в порядке, установленном главой 24 АПК РФ.

Страхование

Вопрос. Произошло дорожно-транспортное происшествие, в результате которого потерпевшему причинен ущерб при столкновении с прицепом. Наступает ли страховой случай в порядке Федерального закона от 25.04.2002 № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств», когда вред потерпевшему причинен по вине водителя, управляющего

Loaded: 24-04-2024 AMt 11:21:54

транспортным средством с прицепом, но гражданская ответственность владельца прицепа не застрахована?

Рекомендации. Страховой случай в порядке Федерального закона от 25.04.2002 № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» наступает для владельца транспортного средства.

В соответствии с п. 1 ст. 6 названного Закона объектом обязательного страхования являются имущественные интересы, связанные с риском гражданской ответственности владельца транспортного средства по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу потерпевших при использовании транспортного средства на территории Российской Федерации.

Согласно п. 7 Правил обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 № 263, страховым случаем признается наступление гражданской ответственности владельца транспортного средства за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу потерпевших при использовании транспортного средства, влекущее за собой в соответствии с договором обязательного страхования обязанность страховщика осуществить страховую выплату.

Прицеп является транспортным средством. Однако он не оборудован двигателем и относится к несамоходным транспортным средствам. Причинение вреда в результате дорожно-транспортного происшествия находится в непосредственной причинной связи с действиями по эксплуатации автомобиля, а не прицепа. Лицо, управлявшее автомобилем с прицепом, несет ответственность за вред, наступивший в результате взаимодействия с прицепом. В отношении совокупности тягача и прицепа может быть применен режим сложной вещи. Согласно ст. 134 ГК РФ, если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь.

Таким образом, при причинении вреда прицепом по вине водителя, управляющего транспортным средством с прицепом, наступает страховой случай.

Вопрос. Может ли товарищество собственников жилья требовать обязать заказчика и (или) подрядчика устранить недостатки, допущенные при строительстве, когда товарищество стороной в договоре подряда не является?

Рекомендации. Товарищество собственников жилья вправе обратиться с иском об устранении недостатков, допущенных при строительстве многоквартирного жилого дома, как к застройщику, так и к подрядчику.

В силу п. 1 ст. 135 Жилищного кодекса РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. В соответствии со ст. 138 Кодекса товарищество собственников жилья обязано обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме; представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами; принимать меры, необходимые для

Loaded: 24-04-2024 AMt 11:21:54

предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

По смыслу ст. 9 и 12 ГК РФ выбор способа защиты права зависит от усмотрения управомоченного лица.

Застройщик, привлекая средства дольщиков, берет на себя обязанность передать участникам долевого строительства объект, качество которого должно соответствовать условиям договора, а также требованиям проектной документации и строительных регламентов.

Подрядчик в силу ст. 724, 755 и 756 ГК РФ несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах пятилетнего срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации либо ненадлежащего ремонта объекта.

По смыслу п. 1 ст. 135 и п. 8 ст. 138 Жилищного кодекса РФ товарищество в отношениях с третьими лицами является представителем законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме и как правомочный представитель собственников общего имущества вправе предъявить в их интересах иск об устранении дефектов как к застройщику, который при приемке выполняемых подрядчиком работ обязан проверить их качество и при наличии замечаний обязать подрядчика устранить дефекты до передачи дома в эксплуатацию, так и к подрядчику, несущему ответственность за ненадлежащее выполнение работ.

Недействительность сделок

Вопрос. В каких случаях арбитражный суд вправе рассмотреть по существу иск о признании сделки недействительной, если одна из сторон оспариваемой сделки ликвидирована?

Рекомендации. В силу ст. 61 ГК РФ ликвидация юридического лица означает его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам. Согласно п. 8 ст. 63 ГК РФ ликвидация считается завершенной, а юридическое лицо — прекратившим существование после внесения записи об этом в Единый государственный реестр юридических лиц.

По смыслу ст. 166, 167 ГК РФ спор о признании сделки недействительной не может быть рассмотрен без участия одного из контрагентов, права которого непосредственно затронуты предъявленным иском.

В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 150 АПК РФ арбитражный суд прекращает производство по делу, если установит, что организация, являющаяся стороной в деле, ликвидирована.

Каждый из истцов или ответчиков по отношению к другой стороне выступает в процессе самостоятельно (ч. 1, 3 ст. 46 АПК РФ).

Таким образом, по смыслу приведенных норм права арбитражный суд при рассмотрении иска о признании сделки недействительной не прекращает производство по делу, если ликвидирован один из процессуальных соучастников. Если же после обращения с иском ликвидирован единственный ответчик, являющийся контрагентом истца по оспариваемой сделке, производство по делу подлежит прекращению.

Loaded: 24-04-2024 AMt 11:21:54

Собственность

Вопрос. Каковы особенности применения абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ?
Рекомендации. Федеральным законом от 30.12.2004 № 217-ФЗ «О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон „О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним“» п. 2 ст. 223 ГК РФ дополнен абзацем, в соответствии с которым недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п. 1 ст. 302 ГК РФ) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.
Следовательно, если при получении добросовестным приобретателем недвижимости от неуправомоченного отчуждателя произведена государственная регистрация возникновения права собственности, такое право признается существующим, пока оно не оспорено собственником. В соответствии со ст. 302 ГК РФ собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.
Применение абз. 2 п. 2 рассматриваемой статьи возможно лишь в том случае, если фактически передача недвижимости приобретателю состоялась.
При применении абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ следует учитывать, что приобретатель не вправе ссылаться на его положения в случае отсутствия записи о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Оспаривание ненормативных правовых актов

Вопрос. Является ли требование о признании недействительным разрешения на строительство объекта недвижимости надлежащим способом защиты нарушенного права в случае наличия в материалах дела доказательств завершения строительных работ в отношении спорного объекта недвижимости?
Рекомендации. В силу ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных данным Кодексом. Таким образом, разрешение на строительство является актом государственного органа или органа местного самоуправления.
Согласно ст. 12 ГК РФ одним из способов защиты гражданских прав является признание недействительным акта государственного органа и органа местного самоуправления.
Удовлетворение заявления о признании недействительным разрешения на строительство в указанном случае возможно, если суд установит несоответствие его закону или иному нормативному акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Loaded: 24-04-2024 AMt 11:21:54

Завершение строительных работ (выдача разрешения на ввод в эксплуатацию) не является препятствием для удовлетворения заявления о признании разрешения на строительство недействительным.
Между тем цель получения разрешений на строительство и ввод объекта недвижимости в эксплуатацию направлена на введение его в гражданский оборот.
При государственной регистрации права собственности на вновь возведенный (реконструированный) объект недвижимости возникает право собственности на объект, которое может быть оспорено в судебном порядке путем подачи соответствующего иска.
Отсутствие судебного акта о признании недействительным разрешения на строительство не лишает истца возможности ссылаться на его незаконность в суде по гражданскому спору и представлять в подтверждение этого соответствующие доказательства.

Самовольная постройка

Вопрос. Подлежит ли сносу самовольная постройка, возведенная без соответствующего разрешения на строительство, если на момент вынесения решения суда не истек срок действия долгосрочного договора аренды земельного участка?
Рекомендации. Согласно ст. 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», ст. 51 Градостроительного кодекса РФ строительство любого объекта недвижимости должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и с соблюдением градостроительных норм и правил.
В силу п. 2 ст. 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом за его счет, кроме случаев, предусмотренных п. 3 названной статьи.
Из содержания приведенных норм следует, что постройка является самовольной и подлежит сносу при наличии хотя бы одного из условий: возведение ее на земельном участке, не отведенном для этих целей; отсутствие необходимых документов и разрешений для ее возведения; существенное нарушение градостроительных или строительных правил при возведении.
Таким образом, наличие действующего долгосрочного договора аренды земельного участка не является препятствием для сноса самовольной постройки в случае, если при ее возведении допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил либо такая постройка возведена без необходимых разрешений и создает угрозу жизни и здоровью граждан.
Необходимо учитывать рекомендации совместного Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ 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», согласно которым отсутствие разрешения на строительство само по себе не является основанием для признания постройки самовольной (п. 26).

Loaded: 24-04-2024 AMt 11:21:54

Вопрос. Подлежит ли удовлетворению иск арендатора земельного участка о сносе самовольной постройки, расположенной на арендуемом участке? Следует ли дифференцировать правомочия арендатора на заявление подобного иска в зависимости от момента регистрации — до или после заключения договора аренды, — с учетом того, что требование о сносе самовольной постройки представляет собой такой способ защиты нарушенного права, как восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и направлено на устранение последствий правонарушения?

Рекомендации. В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В силу ст. 305 ГК РФ права, предусмотренные ст. 301—304 данного Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Таким образом, арендатор как законный владелец земельного участка вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

Право на иск у арендатора, владеющего участком на основании договора сроком не менее чем один год, возникает с момента его государственной регистрации (ст. 26 Земельного кодекса РФ, ст. 433, 609 ГК РФ).

В случае если постройка возведена до момента заключения договора аренды, иск о ее сносе может быть удовлетворен при доказанности факта нарушения спорным строением прав и законных интересов истца (арендатора земельного участка).

Вопрос. С какого момента должна исчисляться арендная плата за использование земельного участка, если срок действия договора аренды распространен сторонами на период, предшествующий дате его заключения, при отсутствии каких-либо доказательств передачи земельного участка ответчику и фактического использования участка?

Рекомендации. В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора аренды применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора. Наличие в договоре названного условия не влияет на определение момента, с которого договор считается заключенным, а равно не изменяет срока его действия.

В силу п. 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» соглашение сторон о применении условий договора аренды к их фактически сложившимся до его заключения отношениям не означает, что непосредственная обязанность сторон по исполнению условий договора аренды возникла ранее его заключения.

В случае если арендодатель не исполнил обязательство по передаче арендатору сданных в аренду нежилых помещений в момент заключения договора или иной установленный договором срок, он вправе требовать от арендатора внесения арендной платы только после фактической передачи последнему нежилых поме-

Loaded: 24-04-2024 AMt 11:21:54

щений (п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»).
Таким образом, в случае, когда условия договора аренды распространены сторонами на период, который предшествовал дате его заключения, а у арендодателя отсутствуют доказательства передачи и фактического использования земельного участка до момента заключения договора, обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникает с момента фактической передачи ему земельного участка (объекта аренды).

Вопрос. Является ли договор аренды земельного участка недействительной (ничтожной) сделкой в случае несоблюдения органом местного самоуправления (органом государственной власти) установленного ст. 30, 31 Земельного кодекса РФ порядка предоставления земельного участка для строительства?
Рекомендации. Согласно ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным данным Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).
В силу ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.
Соблюдение предусмотренной ЗК РФ процедуры предоставления земельного участка является необходимым условием для последующей передачи его в аренду (подп. 3 п. 7 ст. 30 ЗК РФ).
По смыслу ст. 30, 31, 32 ЗК РФ основанием для признания сделки недействительной (ничтожной) могут являться только существенные, а не формальные нарушения процедуры предоставления земельного участка для строительства (отсутствие информирования населения о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства, отсутствие акта выбора земельного участка и т.д.).
Таким образом, если при предоставлении земельного участка под строительство допущены существенные нарушения процедуры, установленной земельным законодательством, соответствующий договор аренды земельного участка является недействительной (ничтожной) сделкой.

Вопрос. Вправе ли регистрирующий орган получать информацию о достоверности заявленных сведений иным путем, помимо способов, предусмотренных Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»?
Рекомендации. В силу ст. 9, 17, 23 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» регистрирующий орган не вправе требовать представления других, кроме указанных в Законе, документов либо проверять достоверность сведений, вносимых в учредительные документы юридического лица, и не может по результатам проверки отказать в государственной регистрации изменений.
Внесение сведений в Единый государственный реестр юридических лиц носит заявительный характер. Заявление лица, вносящего сведения, удостоверяется нотариусом (ст. 9 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ). В заявлении должно

Loaded: 24-04-2024 AMt 11:21:54

содержаться указание о достоверности представленных сведений (ст. 17 названного Закона). Юридическое лицо подтверждает достоверность сообщаемых им сведений в заявлении о государственной регистрации. По смыслу перечисленных норм такого подтверждения достаточно для осуществления государственной регистрации.
Таким образом, Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» не возлагает на регистрирующий орган обязанность по проведению правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию изменений, вносимых в учредительные документы (например, о юридическом адресе). Проведение проверки достоверности сведений, внесенных в учредительные документы юридического лица, к полномочиям регистрирующего органа не относится.

Вопрос. Обладает ли регистрирующий орган (налоговая инспекция) правом обратиться в суд с заявлением о признании недействительной регистрационной записи, внесенной другим регистрирующим органом, в случае ее недостоверности?
Рекомендации. В силу ч. 2 ст. 198 АПК РФ и абз. 3 п. 11 ст. 7 Закона РФ от 21.03.1991 № 943-1 «О налоговых органах в Российской Федерации» налоговый орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительной записи, внесенной в государственный реестр другим регистрирующим органом. В этом случае суд проверяет действия регистрирующего органа на соответствие требованиям Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».
При рассмотрении такого заявления необходимо учитывать следующее.
Согласно ч. 1 ст. 198 и ч. 4 ст. 200 АПК РФ арбитражный суд по заявлению лиц, полагающих незаконным решение государственного органа, может признать его таковым, если установит несоответствие решения закону или иному нормативному правовому акту, а также установит, что решением нарушаются права и интересы заявителя, в том числе на него незаконно возлагаются какие-либо обязанности. При отсутствии предусмотренных условий для признания недействительным решения регистрирующего органа удовлетворение таких требований неправомерно.
Статьями 9, 17 и 23 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» предусмотрено, что регистрирующий орган не вправе требовать представления других, кроме указанных в Законе, документов либо проверять достоверность сведений, вносимых в учредительные документы юридического лица, и не может по результатам проверки отказать в государственной регистрации изменений. Данные сведения носят заявительный характер, ответственность за их достоверность возложена п. 1 ст. 25 данного Закона на заявителей, юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей.

Вопрос. Вправе ли регистрирующий орган предъявлять иск к юридическому лицу (предпринимателю), заявившему недостоверные сведения, о понуждении внесения достоверных сведений?
Рекомендации. В силу ст. 4 АПК РФ регистрирующий орган вправе предъявлять требования к юридическому лицу (предпринимателю), заявившему недостовер-

Loaded: 24-04-2024 AMt 11:21:54

ные сведения, о понуждении внесения достоверных сведений. При рассмотрении таких требований необходимо учитывать рекомендации, изложенные в ответе на предыдущий вопрос.

Вопросы применения корпоративного законодательства

Вопрос. Обладает ли акционер (участник общества с ограниченной ответственностью) правом на основании ст. 168 ГК РФ оспаривать сделку, совершенную обществом?

Рекомендации. Согласно ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном данным Кодексом.

В силу ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Пленум ВАС РФ в п. 37 и 38 Постановления от 18.11.2003 № 19 «О некоторых вопросах применения Федерального закона „Об акционерных обществах“» разъяснил, что иски акционерами могут предъявляться в случаях, предусмотренных Законом; иски акционеров о признании недействительными сделок, заключенных акционерными обществами, могут быть удовлетворены в случае представления доказательств, подтверждающих нарушение прав и законных интересов акционера.

Таким образом, акционер вправе оспорить сделку, совершенную обществом, на основании ст. 168 ГК РФ, если имеются доказательства, подтверждающие нарушение сделкой его прав и законных интересов, и применение последствий недействительности ничтожных сделок восстановит его имущественные интересы.

Loaded: 24-04-2024 AMt 11:21:54