



RECENT CHANGES TO RUSSIA'S CIVIL CODE: IMPLICATIONS FOR BUSINESS

organised by PEPELIAEV GROUP

Quality Information | Effective Lobbying | Valuable Networking

www.aebrus.ru

**КОНФЕРЕНЦИЯ
ПОСЛЕДНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ГК РФ:
ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА**

**CONFERENCE
RECENT CHANGES TO RUSSIA'S CIVIL CODE:
IMPLICATIONS FOR BUSINESS**

23 октября 2013 г. /23 October 2013

Москва / Moscow

www.pgplaw.ru

Ilya Bolotnov, Partner, Pepeliaev Group

Opening remarks

Изменения в Гражданский кодекс – статус поправок:

- Федеральный закон от 30.12.2012г. № 302-ФЗ – изменения **вступили в силу 1 марта 2013г.**
 - Запрет действий в обход закона, принцип добросовестности, некоторые другие изменения.
- Федеральный закон от 07.05.2013г. № 100-ФЗ – изменения **вступили в силу 1 сентября 2013г.**
 - Сделки и недействительность сделок, решения собраний, представительство и доверенность, исковая давность.
- Федеральный закон от 02.07.2013г. № 142-ФЗ – изменения **вступили в силу 1 октября 2013г.**
 - Новый вид недвижимого имущества - единый недвижимый комплекс, изменения в раздел по регулированию ценных бумаг, нематериальные блага.
- Федеральный закон от 30.09.2013г. № 260-ФЗ – изменения **вступят в силу 1 ноября 2013г.**
 - Нормы о международном частном праве: нормы об определении права, подлежащего применению к вещным правам, отношениям представительства, переходу прав, договору с участием потребителя.

Sergey Shorin,
Group Head of M&A & Private
Equity Group, Pepeliaev Group

Corporate and M&A aspects

Изменения в раздел VI ГК РФ (международное частное право)

С.Шорин

2013

Москва

Изменения ГК РФ, вступающие в силу в ноябре 2013 года

Закон № 260-ФЗ от 30.09.2013 вносит ряд существенных изменений в раздел VI части третьей ГК, связанных, в частности с:

- ☐ Общими изменениями Гражданского кодекса (принятыми и планируемыми в рамках концепции развития гражданского законодательства)
- ☐ Развитием институтов международного частного права
- ☐ Недавними изменениями регулирования МЧП в ЕЭС (регламенты Рим I, Рим II)

За рамками данного пакета изменений остался ряд неурегулированных вопросов, в частности, коллизионные вопросы трудового права и проч.



Исполнитель: Елена Сахарова

АГ

Обратная отсылка - отсылка не к материальной, а к коллизионной норме права другого государства, устанавливающей, в свою очередь, новую отсылку к применимому в какой-либо ситуации праву

До ноябрьских изменений в ГК РФ обратная отсылка применялась (ст. 1190) если:

1. Отсылка возвращает к материальным нормам права РФ
2. Норма определяет правовое положение физического лица (ст. 1195 – 1200). Указание на статьи **делает список таких норм исчерпывающим.**

Ноябрьские поправки **исключают упоминание о статьях раздела VI ГК РФ**, расширяя полномочия суда для решения вопроса о применимости нормы права РФ для определения правового положения физического лица.

До 1 ноября 2013 года:

Ст. 1191 устанавливает право суда возложить **бремя доказывания содержания норм иностранного права** в случае, если спор связан с осуществлением предпринимательской деятельности. В результате дела могли не рассматриваться судами по существу, что отмечено в Информационном письме ВАС РФ от 09 июля 2013 г. № 158.



После 1 ноября 2013 года:

Суды вправе лишь обязать стороны спора, связанного с предпринимательской деятельностью **предоставить сведения о содержании норм**, но устанавливать его должны самостоятельно. Изменения закрепляют в ГК позицию ВАС РФ по данному вопросу.

Сверхимперативные нормы - узкий круг национальных норм, которые в силу своего особого значения применяются независимо от применимого права.

Положения ст. 1192 были уточнены и с 01 ноября 2013 года введен термин «нормы непосредственного применения». Таким образом, изменения в ст. 1192 уточнили, что существуют как «обычные» императивные нормы гражданского права, так и «сверхимперативные» нормы, т.е. нормы, регулирующие соответствующие отношения независимо от подлежащего применению к данным правоотношениям права (нормы непосредственного применения).

Суд вправе не исполнять норму иностранного права в исключительных случаях, когда последствия такого применения противоречат публичному порядку (правопорядку) на территории РФ (ст. 1193)

До 1 ноября 2013 года:

Суды могут изучать лишь **последствия** применения нормы на территории РФ при принятии решения о противоречии такого применения публичному порядку



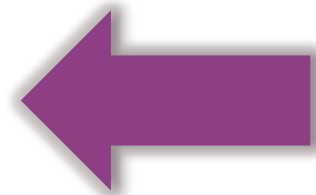
После 1 ноября 2013 года:

Суды получили право при решении о нарушении правопорядка РФ рассматривать как **последствия** применения нормы, так и **характер правоотношений**, к которым такие нормы применяются

Введена новая статья ГК 1205.1, устанавливающая исчерпывающий перечень вопросов, входящих в вещный статут. Также введена возможность применения права сделки к вещным правам на движимое имущество, связанным со сделкой (п.3 ст. 1206)

Так, правом, подлежащим применению к вещным правам, определяются:

- 1) виды объектов вещных прав, в том числе принадлежность к недвижимым и движимым вещам,
- 2) оборотоспособность объектов вещных прав,
- 3) виды вещных прав,
- 4) содержание вещных прав,
- 5) возникновение и прекращение вещных прав, в том числе переход права собственности,
- 6) осуществление вещных прав,
- 7) защита вещных прав.



До 1 ноября 2013 года:

Ст. 1209 ГК РФ устанавливает что право страны места совершения сделки превалирует над любыми применимыми нормами иностранного права в вопросе формы сделки. Однако, ст. 1210 дает сторонам возможность выбрать право, применимое к сделке. **Результат** – различное регулирование формы сделки и сделки как таковой, сложности в определении применимого права и урегулировании споров.



После 1 ноября 2013 года:

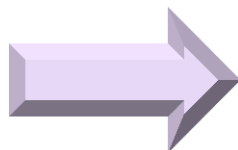
Форма сделки может подчиняться
а) праву, применимому к сделке; либо
б) праву места совершения сделки, либо
в) российскому праву, если для одной из сторон российское право является личным законом

При этом действуют ограничения для:

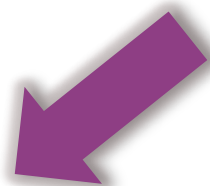
- а) соглашений учредителей/участников
- б) сделок, требующих регистрации
- в) сделок с недвижимостью.

Изменения в отношении договора, в котором стороны не определили применимое право

В случае, если стороны не определили применимое право, применяется право страны, с которой договор наиболее тесно связан (ст. 1211)



Сейчас такая страна – место жительства или основное место деятельности стороны, осуществляющей исполнение, имеющее решающее значение для договора



Введены новые специальные правила относительно определения решающего исполнителя в договорах оказания услуг, коммерческой концессии и прочих договорах



Ноябрьские изменения устанавливают что решающее значение исполнения должно присутствовать на момент заключения договора, а не в любой момент.

Смешанный договор – договор, содержащий элементы нескольких видов договоров (ст. 1211)

До 1 ноября 2013:

К смешанному договору применяется право, с которым такой договор в целом наиболее тесно связан.

Определение такой страны может быть крайне затруднительным



После 1 ноября 2013:

К смешанному договору применяется право, с которым такой договор в целом наиболее тесно связан

НО:

Применимое право может определяться **отдельно для элементов такого договора**, если на необходимость этого указывают договор, обстоятельства дела или закон.

Изменение права, применимого при смене лица в обязательстве на основании закона

В раздел VI ГК РФ введена новая статья 1216.1, устанавливающая гарантии прав должника при смене кредитора и заполняющая правовой пробел в регулировании перемены лиц в обязательстве на основании закона

Согласно статье 1216.1



В случае если требования кредитора удовлетворяются другим лицом, к переходу прав кредитора к этому лицу на основании закона будет применяться право, подлежащее применению к отношениям между первоначальным кредитором и новым кредитором, если иное не следует из обстоятельств дела и не установлено законом



Независимо от того, какое право, применимо к отношениям между кредиторами, должник сможет рассчитывать на защиту в соответствии с правом, которое подлежало применению в отношениях между ним и первоначальным кредитором

Новая статья 1217.2, регулирует вопросы права
применимого к прекращению обязательств путем
зачета



Прекращение обязательства зачетом определяется по праву страны, подлежащему применению к отношению, из которого **ВОЗНИКЛО** требование, против которого заявляется требование о зачете встречного требования. Если зачет осуществляется на основе договора – действуют нормы о праве, применимом к договору

Ответственность учредителей и участников иностранных юридических лиц

Новелла в перечне вопросов, которые регулирует личный закон юридического лица (ст. 1202), направленная на реализацию концепции «снятия корпоративной вуали». Так, на основе личного закона юридического лица определяются:

- 1) статус организации в качестве юридического лица
- 2) организационно-правовая форма юридического лица
- 3) требования к наименованию юридического лица
- 4) вопросы создания, реорганизации и ликвидации юридического лица, в том числе вопросы правопреемства
- 5) содержание правоспособности юридического лица
- 6) порядок приобретения юридическим лицом гражданских прав и принятия на себя гражданских обязанностей
- 7) внутренние отношения, в том числе отношения юридического лица с его участниками;
- 8) способность юридического лица отвечать по своим обязательствам
- 9) вопросы ответственности учредителей (участников) юридического лица по его обязательствам.

Также, кредитор **может выбрать** в качестве применимого права право РФ или личный закон иностранного юр. лица, если оно осуществляет деятельность на территории РФ

Изменения в раздел VI ГК РФ

Право, применимое к договорам между учредителями (участниками) юридических лиц

Новая редакция статьи 1214 позволяет при заключении договоров о создании юридического лица и соглашений, связанных с осуществлением прав участников юридического лица указывать в них применимое право НО:

Такой выбор права не может противоречить императивным нормам страны учреждения юр. лица по вопросам, регулируемым личным законом такого юридического лица



Указанным регулированием законодатель попытался, с одной стороны, уйти от признания значительного числа норм, регулирующих деятельность юрлиц по-факту «сверхимперативными», с другой, зафиксировал их обязательное применение при регулировании вопросов, касающихся соглашений акционеров/участников.

Введена новая статья 1217.1,
детально регулирующая
вопросы права, применимого
к отношениям
представительства

а) Представительство в силу
договора регулируется правом
договора.

б) По общему правилу подлежит
применению право, выбранное
представляемым в доверенности.

в) Если право не определено, то
применяется право места
нахождения доверителя, либо право
страны деятельности представителя

**Установлено специальное
регулирование отдельных
случаев представительства**



а) недвижимость;

б) представительство в государственном
либо третейском суде

Детально закреплён объём
правоотношений, определяемых
применимым правом (п. 5 ст.
1217.1)

Изменение в рамках
концепции развития
гражданского
законодательства

- осуществлено до принятия
запланированной ст. 434.1 ГК
«Переговоры о заключении
договора»,
- за основу взяты Принципы
международных коммерческих
договоров УНИДРУА (ст. 2.1.15)
«Недобросовестные
переговоры»,
предусматривающие
ответственность, в частности, за
вступление в переговоры или их
продолжение без намерения
достичь соглашения с другой
стороной.

Право, применимое к обязательствам из недобросовестного ведения переговоров

К обязательствам, возникающим
вследствие недобросовестного ведения
переговоров, применяется:

а) право договора, если бы он был заключен, либо
б) право, подлежащее применению к
обязательствам, возникающим вследствие
причинения вреда.

При ведении переговоров необходимо
учитывать возможность наступления
ответственности вследствие их
недобросовестного ведения, при этом такая
ответственность может наступать в
соответствии с положениями применимого
иностранного (до внесения соответствующих
изменений в ГК РФ) права.

Вносимые Федеральным законом от 30 сентября 2013 года № 260-ФЗ изменения в раздел VI Гражданского кодекса РФ очевидно свидетельствуют о дальнейшем совершенствовании и детализации различных институтов международного частного права.

Несмотря на сравнительно небольшое количество таких изменений и оставшиеся неразрешенными вопросы, новеллы части третьей ГК РФ, вступающие в силу с 01 ноября 2013 года, развивают тенденции взвешенного и разумного усовершенствования правового регулирования данной области с целью внесения ясности в гражданско-правовые отношения с участием иностранных граждан и юридических лиц, а также правоотношения, осложненные иным иностранным элементом.

Nikolay Solodovnikov, Head of Corporate Law Practice, Pepeliaev Group

Corporate entities

Реформа ГК Юридические лица

Николай Солодовников
Руководитель Корпоративной практики

23 октября 2013 года

В 2012 году в первом чтении принят законопроект № 47538-6 содержащий поправки ко всем частям ГК

До второго чтения законопроект в таком виде не дошел

Проект ФЗ № 47538-6/2 содержит основные поправки в главу о юридических лицах

Крестьянско-фермерское хозяйство (Федеральный закон от 30.12.2012 №302-ФЗ)

Положения о государственной регистрации юридических лиц (Федеральный закон от 28.06.2013 №134-ФЗ)

Основные положения об ассоциациях (союзах) (Федеральный закон от 11.02.2013 №8-ФЗ)

Решения общих собраний (Федеральный закон от 07.05.2013 №100-ФЗ)

Статья 51 ГК значительно расширена в части значимости данных содержащихся в ЕГРЮЛ

Включение в единый государственный реестр юридических лиц данных о юридическом лице может быть оспорено в суде, если такие данные недостоверны или включены в реестр с нарушением закона;

Лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений (статья 165.1), поступивших по месту его нахождения, указанному в ЕРГЮЛ, а также риск отсутствия в указанном месте своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по этому адресу.

Данные реестра

Лицо, добросовестно полагающееся на данные ЕРГЮЛ вправе исходить из того, что они соответствуют действительным обстоятельствам;

Лицо не вправе в отношениях с лицами, полагавшимися на данные ЕРГЮЛ, ссылаться на данные, не внесенные в указанный реестр, а также на недостоверность данных, содержащихся в нем;

Лицо обязано возместить убытки, причиненные другим участникам гражданского оборота вследствие непредставления, несвоевременного представления или представления недостоверных данных в ЕРГЮЛ;

До государственной регистрации юридического лица, изменений его устава или до включения иных данных, не связанных с изменениями устава, в ЕРГЮЛ, государственный орган обязан провести проверку достоверности данных, включаемых в реестр;

Заинтересованные лица вправе направить в уполномоченный государственный орган возражения относительно предстоящей государственной регистрации изменений устава или предстоящего включения данных в ЕРГЮЛ;

Информация о факте представления документов в регистрирующий орган не позднее рабочего дня, следующего за днем их получения регистрирующим органом, размещается на официальном сайте регистрирующего органа в сети Интернет (п.3 ст. 9 129-ФЗ);

Ассоциацией (союзом) признается объединение юридических лиц и (или) граждан, основанное на добровольном или в установленных законом случаях на обязательном членстве и созданное для предоставления и защиты общих, в том числе профессиональных, интересов, для достижения общественно полезных, а также иных не противоречащих закону и имеющих некоммерческий характер целей.

Из определения следует что:

Теперь допускается участие как юридических лиц, так и граждан

Возможно участие как коммерческих, так и некоммерческих организаций одновременно

Предусмотрено и обязательное членство (для реализации положений законов предусматривающих обязательное членство в союзах и ассоциациях. Например в сфере страхования)

Как и в прежней редакции отсутствует строгое различие между ассоциацией и союзом

Решения общих собраний как специфические юридические факты отграничиваются от сделок (отдельно включены в перечень оснований порождающих гражданские права и обязанности)

авторами проекта отмечалось, что при этом юридические последствия может породить решение не любого собрания, а только такого, за которым законом признается компетенция принимать решение. Как правило, это связано с тем, что образуется гражданско-правовое сообщество, призванное решать определенные задачи. В настоящее время наиболее практически значимыми являются следующие виды решений: 1) решения коллегиальных органов управления юридического лица (собраний участников, советов директоров и др.); 2) решения собраний кредиторов при банкротстве; 3) решения собственников общего имущества в многоквартирном доме; 4) решения участников общей долевой собственности на земельные паи; 5) решения общих собраний членов потребительских кооперативов;

Предлагается более четкая регламентация по поводу круга участников, процедур, правовых последствий решений общих собраний

Предусмотрены общие требования к оформлению протоколов собраний

Законом предусматривается, что решения общих собраний могут признаваться ничтожными или оспариваться по основаниям, установленным законом

Может быть признано недействительным судом при несоблюдении требований закона:

- существенные нарушения порядка созыва, подготовки и проведения, повлиявшими на волеизъявление
- отсутствие полномочий у представителя
- существенное нарушение правил составления протокола (в частности письменная форма)

Корпоративный договор

Реорганизация

Ликвидация

Формы юридических лиц

Контролирующие лица

Договор об осуществлении корпоративных прав, в соответствии с которым участники обязуются осуществлять свои права определенным образом или воздерживаться от их осуществления

- голосовать определенным образом на общем собрании участников общества
- согласованно осуществлять иные действия по управлению обществом
- приобретать или отчуждать доли в его уставном капитале (акции) по определенной цене и (или) при наступлении определенных обстоятельств либо
- воздерживаться от отчуждения доли (акций) до наступления определенных обстоятельств

Запрещается предусматривать условия:

обязывающие участников голосовать в соответствии с указаниями органов общества, по поводу акций (долей в уставном капитале) которого заключен этот договор;

определять структуру органов общества и их компетенцию, за исключением случаев, когда правила Кодекса или законов о хозяйственных обществах допускают их изменение уставом общества

Участники хозяйственного общества, заключившие корпоративный договор, обязаны уведомить это общество о факте заключения корпоративного договора;

Информация о корпоративном договоре, заключенном акционерами публичного акционерного общества, должна быть раскрыта в пределах, порядке и на условиях, предусмотренных законом;

Информация о содержании корпоративного договора, заключенного участниками непубличного общества, не подлежит раскрытию и является конфиденциальной;

Корпоративный договор не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон;

Нарушение может являться основанием для признания недействительными решений органов хозяйственного общества по иску стороны данного договора (если все участники – стороны договора);

Сделка, заключенная стороной корпоративного договора в нарушение этого договора, может быть признана судом недействительной по иску участника корпоративного договора (если другая сторона сделки знала или должна была знать об ограничениях, предусмотренных корпоративным договором);

Стороны корпоративного договора не вправе ссылаться на его недействительность в связи с его противоречием положениям устава хозяйственного общества;

Кредиторы общества и иные третьи лица могут заключить договор с участниками хозяйственного общества, по которому последние обязуются осуществлять свои корпоративные права определенным образом или воздерживаться (отказаться) от их осуществления:

голосовать определенным образом на общем собрании участников общества;

осуществлять иные действия по управлению обществом;

приобретать или отчуждать доли в его уставном капитале (акции) по определенной цене и (или) при наступлении определенных обстоятельств;

воздерживаться от отчуждения доли (акций) до наступления определенных обстоятельств;

Правила о корпоративном договоре также применяются к соглашению о создании хозяйственного общества

Допускается реорганизация юридического лица с одновременным сочетанием различных форм реорганизации, а также реорганизация с участием более двух юридических лиц, в том числе относящихся к различным организационно-правовым формам;

Не допускается преобразование коммерческих организаций в некоммерческие и некоммерческих организаций в коммерческие, за исключением случаев реорганизации унитарных предприятий, а также государственных и муниципальных учреждений, некоммерческих корпораций, кроме общественных организаций;

Другие ограничения реорганизации юридических лиц могут быть установлены законом;

Государственная регистрация юридического лица, создаваемого в результате реорганизации допускается не ранее истечения наименьшего из сроков, предусмотренных законами об отдельных видах юридических лиц для обжалования решения о реорганизации;

При реорганизации теперь используется только передаточный акт. Разделительный баланс исключен из текста ГК;

При реорганизации юридического лица в форме преобразования, правила статьи 60 (гарантии прав кредиторов) не применяются;

Решение суда о признании реорганизации несостоявшейся влечет следующие правовые последствия:

восстанавливаются юридические лица, существовавшие до реорганизации, с одновременным прекращением вновь созданных юридических лиц;

сделки вновь созданных юридических лиц сохраняют силу для восстановленных юридических лиц;

переход прав и обязанностей признается несостоявшимся, при этом предоставление (платежи, услуги и т.п.), осуществленное в пользу вновь созданного юридического лица должниками, признается совершенным в пользу управомоченного лица;

произведенные выплаты могут быть оспорены по заявлению лица, за счет средств которого они были произведены, если получатель исполнения знал или должен был знать о незаконности реорганизации;

участники ранее существовавшего юридического лица признаются обладателями долей участия в нем в том размере, в котором доли принадлежали им до реорганизации;

С момента принятия решения о ликвидации юридического лица срок исполнения его обязательств перед кредиторами считается наступившим;

При недостаточности средств на ликвидацию эти расходы возлагаются на учредителей юридического лица солидарно;

Юридическое лицо не сдающее отчетность и не осуществляющее деятельность в течении 12 месяцев признается фактически прекратившим деятельность и может быть исключено из ЕГРЮЛ;

В случае недобросовестного исполнения учредителями обязанностей по ликвидации юридического лица заинтересованное лицо может обратиться в суд с требованием о ликвидации и назначении арбитражного управляющего;

Имущество стоимостью менее 100,000 рублей может быть продано ликвидационной комиссией без торгов;

При наличии спора о том кому передать вещь – она продается с торгов ликвидационной комиссией;

В течение трех лет с момента внесения записи в ЕГРЮЛ допускается возобновление ликвидации в случае выявления имущества ликвидированного лица;

Кредитор имеет право обратиться в суд с иском к ликвидируемому лицу в случае уклонения или отказа в удовлетворении его требований ликвидационной комиссией;

Члены ликвидационной комиссии по требованию участников или кредиторов обязаны возместить им убытки (при наличии вины, недобросовестности и неразумности, или если их действия не соответствуют обычным условиям гражданского оборота или обычному предпринимательскому риску);

Юридические лица, учредители (участники, члены) которых обладают правом на участие в управлении их деятельностью (право членства), являются корпоративными организациями (корпорациями);

Юридические лица, учредители которых не становятся их участниками и не приобретают в них прав членства, являются унитарными организациями;

Полное товарищество

Товарищество на вере

Общество с ограниченной ответственностью

Акционерное общество / Публичное акционерное общество

Производственный кооператив

~~Общество с дополнительной ответственностью~~

Государственные и муниципальные унитарные предприятия

Юридические лица не преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности, учредители (участники, члены) которых обладают правом на участие в управлении их деятельностью (право членства), являются некоммерческими корпоративными организациями;

Юридические лица не преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности, учредители которых не становятся их участниками и не приобретают в них прав членства, являются некоммерческими унитарными организациями;

Потребительский кооператив

товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные, дачные, дачно-строительные и гаражные кооперативы, садоводческие, садово-огороднические (огороднические) и дачные объединения граждан, общества взаимного страхования, кредитные кооперативы (общества взаимного кредита), фонды проката, сельскохозяйственные потребительские кооперативы

Общественные организации

политические партии, казачьи общества и общины коренных малочисленных народов, а также созданные в качестве юридических лиц профсоюзы (профсоюзные организации), общественные движения, органы общественной самодеятельности и территориального общественного самоуправления

Ассоциации и союзы

некоммерческие партнерства, саморегулируемые организации, объединения работодателей, объединения профсоюзов, кооперативов и общественных организаций, торгово-промышленные, нотариальные и адвокатские палаты

Фонды

общественные, благотворительные и иные фонды, в том числе автономные некоммерческие организации

Учреждения

государственные (в том числе государственные академии наук), муниципальные и частные (в том числе общественные) учреждения

Религиозные организации

Часть II Реформа ГК Ответственность контролирующего лица

Николай Солодовников
Руководитель Корпоративной практики

23 октября 2013

Первое чтение - поправки в Гражданский Кодекс

Статья 53.1 п. 3

Лицо, имеющее фактическую возможность определять действия юридического лица, включая возможность давать указания органам управления обязано действовать в интересах юридического лица разумно и добросовестно и несет ответственность за убытки, причиненные им юридическому лицу по его вине.

Соглашение об устранении или ограничении ответственности ничтожно.

Первое чтение - поправки в Гражданский Кодекс

Статья 53.3 В данной статье собственно раскрывается понятие контролирующего лица

Считается контролирующим лицо прямо или косвенно (через третьих лиц), самостоятельно или совместно со своими связанными (аффилированными) лицами имеет возможность определять действия (решения) юридического лица.

В частности, если не доказано иное, лицо считается контролирующим :

- в силу прямого или косвенного преобладающего участия в уставном капитале;
- на основании договора;
- в силу возможности давать обязательные для юридического лица указания;
- в силу возможности определять избрание (назначение) единоличного исполнительного органа (управляющей организации или управляющего) и (или) более половины состава коллегиального органа управления юридического лица.

Первое чтение - поправки в Гражданский Кодекс (27.04.2012)

Статья 53.4 В данной статье определяется ответственность контролирующего лица

Контролирующее лицо несет солидарную с подконтрольным юридическим лицом ответственность по обязательствам подконтрольного лица, возникшим из совершенных им действий, в том числе сделок, или бездействия, в случаях

- такие действия совершены или бездействие допущено во исполнение указаний контролирующего лица;
- совершение действий направлено на ограничение ответственности контролирующего лица, которую оно понесло бы, если бы действия были совершены самим контролирующим лицом, и при этом такими действиями причинен вред другому лицу;
- контролирующее лицо было обязано предотвратить причинение вреда другому лицу при совершении действий подконтрольным лицом, однако не сделало этого.

Солидарно с контролирующим лицом несут ответственность лица, через которых данное лицо осуществляет контроль, а также лица, совместно с которыми данное лицо

осуществляет контроль.

Первое чтение - поправки в Гражданский Кодекс

Статья 66.2 В данной статье устанавливается ответственность единственного участника

Хозяйственное общество может быть создано одним лицом, которое становится его единственным участником. Такой участник несет субсидиарную ответственность по обязательствам хозяйственного общества, возникшим в результате исполнения обществом его указаний.

Данная норма в рамках доработанной версии – подготовленной к второму чтению осталась без изменений.

Второе чтение - проект поправки в Гражданский Кодекс

В результате доработки проекта к второму чтению остались только

Статья 53.1

Лицо, имеющее фактическую возможность определять действия юридического лица, включая возможность давать указания органам управления обязано действовать в интересах юридического лица разумно и добросовестно и несет ответственность за убытки, причиненные им юридическому лицу по его вине.

Статьи 53.3, 53.4 и 105 из законопроекта вычеркнули

Статья 66 п.2

Хозяйственное общество может быть создано одним лицом, которое становится его единственным участником. Такой участник несет субсидиарную ответственность по обязательствам хозяйственного общества, возникшим в результате исполнения обществом его указаний.

Россия, 123610, Москва,
Краснопресненская наб., 12,
ЦМТ-II, подъезд 7, 15 этаж
Тел.: + (495) 967-00-07
Факс: +7 (495) 967-00-00
E-mail: info@pgplaw.ru

Россия, 191015, Санкт-Петербург,
ул. Шпалерная, 54,
Бизнес-центр «Золотая
Шпалерная»
Тел.: +7 (812) 640-60-10
Факс: +7 (812) 640-60-20
E-mail: spb@pgplaw.ru

Varvara Knutova,
Group Head, Dispute Resolution
and Mediation Practice, Pepeliaev
Group

*Amendments to the Civil Code in
terms of regulating whether
transactions are valid*

Изменения в ГК РФ: недействительность сделок, оспаривание решений собраний

Варвара Кнутова
Руководитель группы,
практика разрешения споров и медиации

Пётр Попов,
ведущий юрист
23 октября 2013 г.

г. Москва

Часть 1

Общие положения о недействительности сделок

Разновидность недействительных сделок.

Ст. 166 ГК РФ (как и прежде)

- **Оспоримая сделка:**

✓ *«недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом»*

- **Ничтожная сделка:**

✓ *«недействительна по основаниям, установленным законом, независимо от такого признания»*

Порядок признания недействительными оспоримых сделок (п. 2 ст. 166 ГК РФ)

- **Специальный субъект оспаривания:**

- ✓ *«сторона сделки»* или

- ✓ *«иное лицо, указанное в законе»*

- **Условия для признания сделки недействительной:**

- ✓ *«нарушение прав или охраняемых законом интересов»,*

в том числе

- ✓ *«неблагоприятные последствия»* для оспаривающего

Порядок признания недействительными оспоримых сделок (п. 2 ст. 166 ГК РФ)

- **Условия для признания сделки недействительной в интересах третьего лица:**

- ✓ сделка оспаривается в интересах третьих лиц «в соответствии с законом»
- ✓ нарушает «права или охраняемые законом интересы таких третьих лиц»

• **Право заявить требование о применении последствий ничтожности сделки имеет:**

- ✓ *«сторона сделки» или*
- ✓ *«в предусмотренных законом случаях - иное лицо»*

• **Требование о признании сделки ничтожной (независимо от последствий) может быть удовлетворено, если :**

- ✓ *заявлено лицом, имеющим «охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной»*

Ограничения против исков – «торпед» (п. 2 ст. 166 ГК РФ)

- *«Сторона, из поведения которой явствует ее воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении ее воли».*

Новое правило неприменимо к сделкам, которые совершены до 1 сентября 2013 г.

¿Можно ли схожий подход применять к сделкам, которые совершены до 1 сентября 2013 г., на основании ст. 10 ГК РФ?

• **Заявление о недействительности сделки не имеет правового значения:**

- ✓ *«если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно», в частности*
- ✓ *«если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки»*

Ссылка на недействительность недобросовестна, если лицо знало или должно было знать об основаниях недействительности – и при этом вело себя так, как если бы сделка была действительной.

• Суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо:

✓ «для защиты публичных интересов», и

✓ «в иных предусмотренных законом случаях»

- «Недействительная сделка **не влечет юридических последствий**, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и **недействительна с момента ее совершения**».
- «Лицо, которое **знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки**, после признания этой сделки недействительной **не считается действовавшим добросовестно**».
- После признания сделки недействительной исключается добросовестность, но это не означает, что до признания сделки недействительной лицо всегда добросовестно!

- «При недействительности сделки каждая из сторон обязана **возвратить другой все полученное по сделке**, а в случае невозможности возвратить полученное **в натуре** (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) **возместить его стоимость**, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом».

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта (ст. 168 ГК РФ)

- «сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является *оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки*».

✓ **Пример иных последствий:** ст. 183 ГК РФ «Заключение сделки неуполномоченным лицом»

¿ Если условие сделки не соответствует закону и заявлен иск о взыскании согласно такому условию, а ответчик заявил возражение без встречного иска?

Исцеление сделки, не удостоверенной нотариально или не зарегистрированной

Установлен сокращённый срок исковой давности – год (для требований, возникших после 1 сентября 2013 г.).

Ничтожные сделки

Новое правило: исковая давность для лица, не являющегося стороной сделки, начинается течь со дня, когда это лицо **узнало или должно было узнать** о начале ее исполнения; общее правило – со дня **начала исполнения** (п. 1 ст. 180 ГК РФ).

Однако такой срок не может превышать **10 лет** со дня начала исполнения.

Оспоримые сделки

Сохранён годичный срок со дня, когда лицо узнало или должно было узнать об основаниях оспаривания сделки.

Часть 2

Отдельные случаи недействительности сделок

**Сделка, совершенная с целью,
заведомо противной основам
правопорядка или нравственности
ст. 169 ГК РФ)**

✓ **ничтожна** и не влечет юридических последствий (за
исключением связанных с ее недействительностью), и

✓ **недействительна с момента ее совершения**

•В случаях, предусмотренных законом, суд может:

✓ **взыскать в доход Российской Федерации все полученное по
такой сделке сторонами, действовавшими умышленно, или**

✓ **применить иные последствия, установленные законом**

- **Сделка притворная, если:**

- ✓*прикрывает другую сделку*

- ✓*прикрывает сделку на других условиях*

- **Притворная сделка ничтожна:**

- ✓*к сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила*

- **Сделка мнимая, если:**

- ✓ *совершена лишь для вида,*

- ✓ *без намерения создать соответствующие ей правовые последствия,*

- **Мнимая сделка ничтожна!**

Недействительность сделки юридического лица, совершенной в противоречии с целями его деятельности (ст. 173 ГК РФ)

- **Сделка недействительна, если:**

- ✓ совершена юридическим лицом в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в его учредительных документах

- **Субъект оспаривания:**

- ✓ юридическое лицо, его учредитель (участник) или
 - ✓ иное лицо, в интересах которого установлено ограничение, если доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать о таком ограничении

**Недействительность сделки,
совершенной без необходимого в
силу закона согласия третьего лица,
органа юридического лица или
государственного органа либо органа
местного самоуправления (ст. 173.1 ГК
РФ)**

•Сделка оспорима:

*✓ если из закона не следует, что она ничтожна или не
влечет правовых последствий для лица, управомоченного
давать согласие, при отсутствии такого согласия, или
если законом не установлены иные последствия*

•Субъект оспаривания:

*✓ Лицо, управомоченное давать согласие, или иное
специально указанное в законе лицо*

- **Дополнительные требования для признания сделки недействительной:**

✓ *если доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать об отсутствии на момент совершения сделки необходимого согласия такого лица или такого органа*

✓ *лицо, давшее необходимое в силу закона согласие на совершение оспоримой сделки, не вправе оспаривать ее по основанию, о котором это лицо знало или должно было знать в момент выражения согласия.*

**Последствия нарушения
представителем или органом
юридического лица условий
осуществления полномочий либо
интересов представляемого или
интересов юридического лица (ст. 174
ГК РФ)**

*✓ сделка может быть признана судом недействительной по
иску лица, в интересах которого установлены ограничения,
лишь в случаях, когда доказано, что другая сторона сделки
знала или должна была знать об этих ограничениях*

✓ Сделка, совершенная в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица, может быть признана судом недействительной по иску представляемого или по иску юридического лица, а в случаях, предусмотренных законом, по иску, предъявленному в их интересах иным лицом или иным органом, если другая сторона сделки знала или должна была знать о явном ущербе для представляемого или юридического лица либо имели место обстоятельства, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя или органа юридического лица и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица.

Единый законопроект о поправках в ГК разделён на 8.

Общие правила о сделках оказались в разных законопроектах с договорами.

Сделки и договоры «курируют» разные члены Совета по кодификации (сделки – В.Ф. Яковлев, договоры – В.В. Витрянский).

Ожидается, что в разделе о договорах будут более интересные новшества:

- дополнительные ограничения оспаривания действительности договоров;
- новые ограничения оспаривания «заключённости» договоров;
- смягчение требований к предварительным договорам, признание рамочных, опционных и абонентских договоров;

Часть 3

Оспаривание решений собраний

Закон закрепил, что решения собраний – не многосторонние сделки.

¿Новая «сущность без надобности»? Было достаточно закрепить особенности?

Смысл: не применяются правила о заключении, изменении и расторжении договоров, общее правило – принцип большинства, порядок подготовки.

Но: возникают практические пробелы и разнобой из-за неприменимости общих положений о недействительности сделок, доктринальных подходов к порокам воли и т.п.

«Связывание» вопросов повестки дня – как различить «отдельный» и «тот же» вопрос

Статья 181.2. Принятие решения собрания

2. При наличии в повестке дня собрания нескольких вопросов по каждому из них принимается самостоятельное решение, если иное не установлено единогласно участниками собрания.

¿Вопрос повестки дня определяется как написано или по разумной делимости?

«1. Об определении основных направлений деятельности общества, избрании единоличного исполнительного органа общества и согласовании основных сделок общества, в совершении которых имеется заинтересованность.» - нет.

«1. Об открытии представительства Общества и внесении соответствующих изменений в устав» - да.

Статья 181.5. Ничтожность решения собрания

Если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно, если оно:

1) принято по вопросу, **не включенному в повестку дня, за исключением** случая, если **в собрании приняли участие все участники ... сообщества;**

->

Если Вы приехали избирать правление, то можете уехать из реорганизованного юридического лица 😊

¿Надо успеть убежать с такого собрания?

Поможет специальная норма 😊 См. напр.: п. 10 ст. 49 Акционерного закона. Но: риск есть в ООО (п. 6 ст. 43 Закона).

Статья 181.4. Оспоримость решения собрания

6. Лицо, оспаривающее решение собрания, должно уведомить в письменной форме заблаговременно участников соответствующего гражданско-правового сообщества о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им *иную информацию, имеющую отношение к делу*. Участники соответствующего гражданско-правового сообщества, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем **не вправе обращаться в суд** с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины обращения уважительными.

¿ Не уведомил один – риск утраты права на оспаривание несёт другой?

¿ Возможность возложить на не уведомившего убытки от утраты права?

«Исцеление» оспариваемого решения собрания повторным решением

Статья 181.4. Оспоримость решения собрания

2. Решение не может быть признано недействительным **по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения**, если оно подтверждено решением последующего собрания, принятым **в установленном порядке** до вынесения решения суда.

Нельзя принять повторное решение с теми же или иными нарушениями.

Нельзя исцелить решение, незаконное по содержанию, повторным решением.

¿Но можно заставить нести расходы на оспаривание (извещение остальных участников сообщества и т.п.)?

Статья 181.4. Оспоримость решения собрания

3. Решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения.

Участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случаях, если его волеизъявление при голосовании было нарушено.

Если бы решения собрания были сделками...

Статья 178. Недействительность сделки, совершённой под влиянием существенного заблуждения.

..., но решения собрания – не сделки

¿ «Нарушение волеизъявления»?

Если бы решения собрания были сделками...

Статья 167

3. Если из существа оспоримой сделки вытекает, что она может быть лишь прекращена на будущее время, суд, признавая сделку недействительной, прекращает ее действие на будущее время.

..., но решения собрания – не сделки

Статья 181.4. Оспоримость решения собрания

7. Оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.

Часть 4

Юридически значимые сообщения

Статья 165.1. Юридически значимые сообщения

Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут такие последствия **с момента доставки** соответствующего сообщения лицу или его представителю.

Сообщение **считается доставленным** и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Указанные правила применяются, если иное не предусмотрено законом **или условиями сделки** либо не следует из **обычая или из практики**, установившейся во взаимоотношениях сторон.

1. ¿Можно ли обойти договором правило о получении сообщений по месту нахождения, указанному в государственном реестре («юридическому адресу»)?

Середина 2013 г.: п. 2 ст. 51 ГК (134-ФЗ), ППлВАС № 61.

Нет, доставка сообщений по месту нахождения, указанному в реестре, всегда будет надлежащей (специальная норма).

2. ¿Могут ли условия договора об иных правилах получения сообщений быть любыми (разный уровень требований к сторонам и т.п.)?

Нет, к таким условиям применяются общие правила о сделках и договорах (напр., о договорах присоединения в «широком» толковании ВАС).

3. Электронные сообщения

Договорное закрепление: допускается подписка и рассылка в электронно-цифровой форме по сетям электросвязи (если круг получателей известен!): сообщение считается доставленным, если поступило на учётную запись подписчика по данным используемых технических

Контактная информация

Россия, 123610, Москва,
Краснопресненская наб.,
д. 12, ЦМТ-II, подъезд 7, этаж
15

Тел.: + 7 (495) 967-00-07

Факс: +7 (495) 967-00-08

E-mail: info@pgplaw.ru

Россия, 191015, Санкт-Петербург,
ул.Шпалерная, 54,
Бизнес-центр «Золотая Шпалерная»

Тел.: +7 (812) 640-60-10

Факс: +7 (812) 640-60-20

E-mail: spb@pgplaw.ru

Россия, 660077, Красноярск,
ул. Весны, 3 а,
бизнес-центр «Весна», 16
этаж

Тел.: +7 (391) 277-73-00

Факс: +7 (391) 255-07-07

E-mail: krs@pgplaw.ru

Alexey Konevsky,
Partner, Real Estate and
Construction practice Pepeliaev
Group

*Draft amendments to the Russian
Civil Code in terms of regulating title
to immovable property*

Проект изменений в Гражданский кодекс РФ в части регулирования прав на недвижимое имущество

Алексей Коневский

23 октября 2013

Москва

Хронология

- ▶ Проект Федерального закона N 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ»
- ▶ Постановление N 1150-6 ГД от 16 ноября 2012 г.: проект поправок к Гражданскому кодексу РФ будет рассматриваться не в качестве единого законопроекта, а по частям
- ▶ Федеральные законы «О внесении изменений ...» **от 30.12.2012 №302-ФЗ, от 04.03.2013 №21-ФЗ**, от 07.05.2013 №100-ФЗ, от 02.07.2013 №142-ФЗ.
 - Правила государственной регистрации прав на недвижимое имущество – вступает в силу с 1 марта 2013 года

Введение обязательного нотариального удостоверения
-исключено

- ▶ Сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав, которые подлежат государственной регистрации должна быть нотариально удостоверена **в случаях, предусмотренных договором или соглашением сторон** (ст.8-1 ГК*)

* Здесь и далее Гражданский кодекс Российской Федерации в новой редакции с учетом вносимых изменений (в полной версии)

** Проект федерального закона о внесении изменений (в полной версии)

Устранение системы «двойной» регистрации

- ▶ Государственной регистрации подлежат
 - ▼ Права на имущество
 - ▼ Ограничения прав
 - ▼ Обременения прав

Государственная регистрация сделок (договоров) отменяется

- ▶ Не подлежат государственной регистрации после 01.03.2013 г.:
 - ▼ Договор купли-продажи жилого помещения (ст. 558 ГК)
 - ▼ Договор продажи предприятия (ст. 560 ГК)
 - ▼ Договор дарения недвижимого имущества (ст. 574 ГК)
 - ▼ Договор ренты с отчуждением недвижимости (ст. 584 ГК)
- ▶ Подлежат государственной регистрации (*исключение введено ФЗ от 04.03.2013 № 21-ФЗ*):
 - ▼ Договор аренды недвижимого имущества (ст. 609 ГК)
 - ▼ Договор аренды здания или сооружения (ст. 651 ГК)
 - ▼ Договор аренды предприятия (ст. 658 ГК)

Государственная регистрация прав (2) (статья 8.1)

Подача заявления через нотариуса

Отметка о возражении в отношении права

может по
са

существлено
овано ранее

не было

вать

(исключено в ФЗ от 30.12.2012)

- При возникновении спора в отношении зарегистрированного права, лицо которое знало или должно было знать о недостоверности данных ЕГРП – не вправе ссылаться

- ▶ Сохраняется неопределенность толкования (ст.130 ГК), не конкретизированы критерии:
 - «прочной связи с землей»
 - «соразмерности ущерба» при перемещении
- ▼ Сохраняется спорный статус сооружений: заборы, дорожные покрытия, дренажные системы, водопроводы, линии связи и электропередач
- ▶ К недвижимым вещам относятся помещения, выделенные в установленном порядке в качестве самостоятельных объектов гражданских прав – риск необходимости гос.регистрации помещений для распоряжения ими

- ▶ **Единый объект**
- ▶ Единый имущественный комплекс из зданий и сооружений:
 - ▼ Неразрывно связанных физически И технологически
 - ▼ Расположенных на едином земельном участке
 - ▼ Если объединение отражено в ЕГРП
- ▶ Иные цели создания имущественного комплекса (бытовая недвижимость)?
- ▶ Движимые вещи исключены из состава комплекса
- ▶ Государственная регистрация элементов? Какова процедура?
- ▶ «Неделимая вещь» (ст.133 ГК) или «Сложные (совокупные) вещи» (ст.134 ГК)?
- ▶ Излишнее императивное регулирование: вправе ли собственник принять решение об участии в обороте составных частей комплекса?

Вещные права

- ▶ Право собственности
- ▶ **право постоянного землевладения** (глава 20);
- ▶ **право застройки** (глава 20¹);
- ▶ сервитут (глава 20²);
- ▶ **право личного пользования** (глава 20³);
- ▶ ипотека (глава 20⁴);
- ▶ **право приобретения чужой недвижимой вещи** (глава 20⁵);
- ▶ **право вещной выдачи** (глава 20⁶);
- ▶ право оперативного управления (глава 20⁷);
- ▶ **право ограниченного владения земельным участком** (статья 297¹).
 - « Проблема. Не все вещные права, связаны с господством над вещью, осуществлением правомочий по владению, пользованию, распоряжению (ст.221 ГК*)
- ▶ Ни одно из предлагаемых вещных прав не предоставляет единого титула на земельный участок, который предусматривал бы его использование для различных целей (по аналогии с арендой)

Право застройки (суперфиций)

- ▶ Содержание :
 - ▼ Владение и пользование земельным участком с целью возведения здания или сооружения и его последующей эксплуатации
 - ▼ Возможно предоставление нескольких прав застройки в отношении одного участка
 - ▼ Здания и сооружения принадлежат лицу на праве собственности в течение действия права, при прекращении права застройки переходят в собственность собственника ЗУ
 - « Проблема. Как возможно срочное право собственности?
- ▶ Лицо вправе отчуждать помещения в здании
- ▶ Срок: от 50 до 100 лет
- ▶ Владелец вправе распоряжаться этим правом:
 - ▼ путем его отчуждения, передаче в залог одновременно со зданием
 - « Аналог: право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения
- ▶ Место размещения строения на земельном участке является существенным условием (ст.300.2 ГК) – в ряде случаев невозможно

Отказ от права аренды для целей строительства

- ▶ Право застройки V. Аренда для целей строительства
 - ▼ Экономическая привлекательности низка
 - ▼ Право застройки может быть использовано только для строительства многоквартирных жилых домов
- ▶ **Запрет аренды для целей строительства**
 - ▼ заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в целях строительства с приобретением застройщиком права собственности на объект не допускается (п.29 ст. 8 Законопроекта)
- ▶ **Преобразование права аренды**
 - ▼ арендаторы участков из земель в публичной собственности, предоставленных для целей строительства вправе потребовать приобретения такого земельного участка в собственность или получить такие участки на праве застройки.
 - ▼ Иначе по истечении срока аренды - земельный участок считается находящимся у них на праве застройки на 50 лет
 - ▼ **Фактически девелоперы будут вынуждены выкупать ЗУ в собственность**

Право постоянного землевладения (эмфитевзис)

- ▶ Содержание :
 - ▼ Владение и пользование земельным участком
 - для ведения сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, организации рыболовства, рыбоводства, охоты, создания особо охраняемых территорий и геологических объектов, а также для иных предусмотренных законом целей, связанных с использованием природных свойств и качеств земельного участка (эмфитевзис)
 - ▼ Строительство – только при предоставлении **права застройки**
- ▶ Срок: неопределенный или определенный (не менее 50 лет)
- ▶ Владелец вправе распоряжаться этим правом:
 - ▼ путем сдачи в аренду на срок до 5 лет
 - ▼ путем его отчуждения, передаче в залог
- ▶ Право переходит по наследству и в порядке универсального правопреемства

« Аналог: право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения

- ▶ Согласно замыслу авторов концепции должно использоваться только для природных объектов (не для жилых и офисных зданий и произв.объектов)

Право постоянного землевладения (эмфитевзис)

- ▶ Преобразование права постоянного бессрочного пользования (п.28 ст.8 Законопроекта)
 - ▼ В отношении земельных участков, предоставленных для с/х производства, лесного хозяйства, для целей, которые не предполагают строение зданий и сооружений – ПП(Б)П преобразуется в право постоянного землевладения
 - За пользователями ЗУ сохраняется право на выкуп их в собственность (не в аренду)
 - ▼ В иных случаях – право ограниченного владения земельным участком
 - Для целей прохода, проезда
 - Не предполагает возможность строительства новых объектов
 - ▼ Переходный период прекращается

Ограниченные вещные права

- ▶ Собственник недвижимости пользуется Земельным участком в объеме вещного права или права, предоставленного договором (ст.297 ГК*)
- ▶ При отсутствии таких прав – **право ограниченного владения** – в объеме необходимом для обеспечения доступа
- ▶ При переходе прав на ЗУ права собственника недвижимости на ЗУ сохраняются
- ▶ Собственник погибшей недвижимости имеет право на ее восстановление в течение 5 лет
- ▶ Собственник недвижимости имеет право предоставления
 - ▼ Права застройки
 - ▼ Права постоянного землевладения
 - ▼ Права аренды
 - ▼ Выкупа (в отношении земель в публичной собственности)
 - « Проблема. В порядке, предусмотренным законом о приватизации (не распространяется на отношения по выкупу ЗУ)

- ▶ Сервитут устанавливается, если использования господствующей вещи невозможно
- ▶ Сервитут не может устанавливаться в отношении неопределенного круга лиц (противоречие со ст.23 ЗК РФ – публичный сервитут)
- ▶ Вводится несколько видов сервитутов:
 - ▼ Перемещения. Для прохода, проезда (в том числе с правом улучшения служащей вещи)
 - ▼ Строительные. Стройки или опоры.
 - ▼ Мелиорации.
 - ▼ Горный. С право создания и размещения оборудования и сооружений.
 - ▼ Коммунальный. Для размещения, эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов коммунального назначения (водопроводов, газопроводов, нефтепроводов, линий электропередач, сооружений связи и т.д.)
 - Сам объект коммунального назначения может являться господствующей вещью
- Может ли сервитут предоставляться для сооружения новых объектов?

Ограничения в публичных интересах

- ▶ Устанавливаются в случае, если ограничение не может быть установлено путем установления вещного (сервитут) или обязательственного права
- ▶ Устанавливаются нормативными актами органов гос.власти и м/с
- ▶ Могут устанавливаться для обеспечения
 - ▼ прохода или проезда через земельный участок;
 - ▼ ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
 - ▼ размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
 - ▼ проведения дренажных работ;
 - ▼ забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
 - ▼ прогона сельскохозяйственных животных;
 - ▼ проведения научно-исследовательских или проектно-изыскательских работ
- ▼ Является фактически заменой сервитута, установленного в пользу неограниченного круга лиц

Соседские права

- ▶ Собственник ЗУ обязан
 - ▼ Не допускать строения зданий или сооружений, если их существование или использование будет иметь следствием недопустимое воздействие
 - ▼ принимать меры по предотвращению вреда, который может быть причинен ненадлежаще содержащимся собственником существующим зданием (сооружением), в том числе обязан снести его
 - ▼ допускать на земельный участок владельца соседнего участка для земляных и иных работ в целях доступа к зданию или сооружению, расположенному на соседнем земельном участке, при необходимости его ремонта
 - ▼ не возводить на своем земельном участке здания и сооружения и не осуществлять посадки таким образом, что это может ухудшить состояние соседнего участка или посадок на нем либо нарушить устойчивость расположенных на нем зданий или сооружений
- ▶ Собственник ЗУ вправе
 - ▼ требовать, чтобы сосед своими действиями не изменял притока света на земельный участок и не сужал открывающегося с него вида, если это выходит за разумные пределы;
 - ▼ требовать от собственника соседнего участка участвовать в строительстве и с содержании общей стены (забора, изгороди)

Реализация принципа единства судьбы ЗУ и расположенной на нем недвижимости

Принцип единства судьбы

- ▶ Земельный участок и находящееся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте **как одна недвижимая вещь** (ст.130 ГК*)
- ▶ Отчуждение ЗУ собственником, являющимся также собственником недвижимости на таком ЗУ допускается только с одновременным отчуждением недвижимости (п.4 ст.287 ГК*)
- ▶ У собственника ЗУ и у собственника недвижимости устанавливаются взаимные преимущественные права на приобретение ЗУ / недвижимости (ст.292 ГК*)
 - « Проблема. Какие либо исключения для публичной собственности не установлены

Раздел вещи

- ▶ Запрещен раздел вещи, обремененной ограниченным вещным правом, включающим в себя правомочия владения, в том числе в целях выдела в натуре доли в праве общей собственности (п. 4 ст.222 ГК)
- ▼ Проблема: раздел земельного участка при строительстве или в других целях?

Распоряжение частью ЗУ

- ▶ Возможность распоряжения частью земельного участка не предусмотрена (ст.286 ГК)

Приобретение права собственности на самовольную постройку

- ▶ Конкретизирован перечень лиц, имеющих право требовать сноса самовольной постройки (ст.244 ГК*)
 - Собственник ЗУ
 - Орган гос.власти или м/с на территории которых находится самовольная постройка
- ▶ Смягчаются требования по легализации самовольных построек
 - ▼ На земельных участках в публичной собственности право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, которое имеет право на ЗУ, предусматривающего возможность строительства
 - ▼ За лицом, осуществившем постройку **на принадлежащем ему участке**, с соблюдением правил о целевом назначении земельного участка
 - « *Вопрос. Не ясно на каком праве.*

Вопросы?

Россия, 123610, Москва,
ЦМТ-
II, Краснопресненская
наб., 12, Подъезд 7, 15
этаж

Тел.: + (495) 967-00-07

Факс: +7 (495) 967-00-00

E-mail: info@pgplaw.ru

Россия, 191015, Санкт-
Петербург,
Ул. Шпалерная, 54,
Бизнес-центр «Золотая
Шпалерная»

Тел.: +7 (812) 33-07-17

Факс: +7 (812) 333-07-16

E-mail: spb@pgplaw.ru

Event's name

The Association of European Businesses



Q&A

Date



The Association of European Businesses (AEB)

Ul. Krasnoproletarskya 16, bld.3

127473 Moscow, Russia

Tel.: +7 (495) 234 27 64

www.aebrus.ru