

БЮЛЛЕТЕНЬ ANSV



СУДЕБНАЯ И АРБИТРАЖНАЯ ПРАКТИКА НОВОСТИ, ОБЗОРЫ ДЕЛ

ANSV Partners: legal services

Build. 1, 9 Vasnetsov lane, Moscow,
Russia, 129090

T: +7 495 646 81 76

F: +7 495 646 81 76

contacts@ansvpartners.com

www.ansvpartners.com

ОБЗОР ПРАКТИКИ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ с 15.12.2009 по 28.12.2009.

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПУБЛИЧНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИ РАЗГРАНИЧЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ ЧАСТНЫХ ЛИЦ НЕ КАСАЕТСЯ... (ТУ ФАУГИ по МОСКВЕ VS УФРС по МОСКВЕ. ДЕЛО №11276/09)

РАСТА SUNT SERVANDA... (СУРГУТСКИЙ РАЙОН ХМАО VS ООО «ЛУКОЙЛ-ЗАПАДНАЯ СИБИРЬ». ДЕЛО №9330/09)

ВАС ОБЪЯВЛЯЕТ АМНИСТИЮ "ПОДПОЛЬНЫМ" АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВАМ... (ПРОЕКТ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПЛЕНУМА ВАС РФ «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ПРАКТИКИ ПРИМЕНЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ВЫПУСКОВ АКЦИЙ, РАЗМЕЩЕННЫХ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О РЫНКЕ ЦЕННЫХ БУМАГ» БЕЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ»)

НЕ ИЗБИРАЛИ ДИРЕКТОРА – ОБЖАЛУЙТЕ ЗАКЛЮЧЕННУЮ ИМ СДЕЛКУ... (ДАНИЛОВА и ПЕРЕВАЛОВ VS ООО «ФИРМА «КАРИНА-СЕРВИС», ООО «ФИРМА «АИДА». ДЕЛО №М 9503/09)

I. Регистрация права собственности публичного образования при разграничении государственной собственности на землю не нарушает права других собственников объектов недвижимости, находящихся на земельном участке

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по городу Москве обратилось в суд с заявлением (i) о признании незаконным отказа Управления Федеральной регистрационной службы по городу Москве в государственной регистрации права собственности на земельный участок, (ii) обязанности осуществить государственную регистрацию.

Решением арбитражного суда первой инстанции заявление было удовлетворено, на ответчика возложена обязанность осуществить государственную регистрацию права

федеральной собственности на указанный земельный участок.

ФАС МО отменил решение суда первой инстанции, указав о том, что при рассмотрении дела не было учтено о нахождении на спорном земельном участке объектов недвижимости, принадлежащих городу Москве и физическим лицам. При указанных обстоятельствах земельный участок не может принадлежать только Российской Федерации на праве собственности.

При новом рассмотрении решением Арбитражного суда города Москвы, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда в удовлетворении заявления отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 19.05.2009 оставил без изменения названные судебные акты.

Президиум ВАС РФ постановлением от 15.12.2009 №11276/09 оставил в силе самое раннее решение суда первой инстанции, указав, что *регистрация права собственности публичного образования при разграничении государственной собственности на землю не нарушает права* других собственников объекта недвижимости, которые вправе реализовать свои права на соответствующую часть земельного участка, обратившись к его публичному собственнику после оформления им своего права собственности на весь земельный участок.

Суды исходят из особенностей регистрации права собственности публичного образования, порядок которого предусмотрен ст. 30.1 Федерального закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и в которой *не предусмотрены ограничения* наличием указанных обстоятельств.

II. В случае изменения базовых размеров арендной платы государственный (муниципальный) собственник вправе требовать внесения изменений в договор, в но не может изменять условия договора в одностороннем порядке

Комитет имущественных и земельных отношений администрации Сургутского района ХМАО обратился в арбитражный суд с иском к ООО «ЛУКОЙЛ-Западная Сибирь» о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка и пени за просрочку внесения арендных платежей.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска отказано. Постановлением ФАС решение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции. При новом рассмотрении иск удовлетворен. Постановлением арбитражного апелляционного суда данное решение отменено, в удовлетворении исковых требований отказано. Постановлением кассационной инстанции постановление суда апелляционной инстанции отменено, решение об удовлетворении исковых требований оставлено без изменения.

Удовлетворяя иск суды исходили из того, что по смыслу пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса РФ *стоимость аренды государственной (муниципальной) земли относится к категории регулируемых цен*, а потому арендная плата за пользование таким объектом аренды должна определяться с учетом установленной уполномоченным органом ставки арендной платы на условиях, предусмотренных договором аренды.

Президиум ВАС в постановлении от 15.12.2009 № 9330/09 судебные акты отменил, оставив в

силе постановление апелляционного суда, указав, что порядок установления размера арендной платы и ее внесения арендатором устанавливается соглашением сторон с соблюдением требований статьи 614 (*Арендная плата*) ГК РФ. При этом размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год.

Договором сторон предусмотрено, что основанием для изменения арендодателем размера арендной платы является изменение базовых размеров арендной платы. В то же время пунктом 8.1 договора установлено, что любые изменения в договор аренды должны оформляться двусторонним письменным соглашением.

В договоре отсутствует условие о том, что арендодатель наделен правом на внесение в договор изменений в одностороннем порядке. Таким образом, в случае изменения базовых размеров арендной платы арендодатель *вправе требовать* внесения изменений в договор, но *не может изменять условия договора в одностороннем порядке*.

III. Пленум ВАС РФ дает разъяснения относительно применения ФЗ «О государственной регистрации выпусков акций, размещенных до вступления в силу ФЗ «О рынке ценных бумаг» без государственной регистрации»

17.12.2009 состоялось заседание Пленума ВАС РФ, на котором было принято Постановление Пленума ВАС РФ от 17.12.2009 №90 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О государственной регистрации выпусков акций, размещенных до вступления в силу Федерального закона «О рынке ценных бумаг» без государственной регистрации».

В соответствии с положениями постановления, несмотря на тот факт, что регистрация выпусков акций, размещенных до вступления в силу ФЗ «О рынке ценных бумаг», допускалась лишь не позднее 28.12.2004, и более поздняя регистрация должна быть осуществлена, поскольку отсутствуют основания для отказа в такой регистрации, предусмотренный ст. 21 ФЗ «О рынке ценных бумаг».

В соответствии с ч. 2 ст. 2 ФЗ №174-ФЗ акционерные общества, не представившие в срок до 28.12.2004 документы для государственной регистрации выпусков акций, подлежат ликвидации по искам органов, осуществляющих государственную регистрацию юридических лиц. В постановлении указано, что при применении данной нормы судам необходимо учитывать, что невыполнение

акционерным обществом обязанности по представлению документов для государственной регистрации выпуска акций до 28.12.2004 не относится к нарушениям, имеющим неустранимый характер (абзац третий п. 2 ст. 61 *(Ликвидация юридического лица)* ГК РФ). Поэтому суд на стадии подготовки дела к судебному разбирательству может предложить обществу принять меры по устранению указанного нарушения путем представления в регистрирующий орган необходимых для государственной регистрации выпуска акций документов. Суд может также отложить судебное разбирательство, предложив обществу представить в регистрирующий орган указанные документы не позднее установленного в определении суда срока.

В силу ч. 4 ст. 1 ФЗ № 174-ФЗ владельцами ценных бумаг, государственная регистрация выпуска которых осуществлена в соответствии с ФЗ №174-ФЗ, признаются лица, которым ценные бумаги принадлежат на момент такой государственной регистрации. Сделки, на основании которых указанные лица приобрели ценные бумаги, не могут быть признаны недействительными в связи с отсутствием государственной регистрации выпуска этих ценных бумаг. Это положение распространяется и на случаи государственной регистрации выпусков акций после 28.12.2004.

Также судам следует иметь в виду, что невыполнение акционерными обществами обязанности по представлению документов для государственной регистрации выпуска акций до 28.12.2004 не является основанием для признания совершенных ими по истечении этого срока сделок недействительными.

IV. Сделка, совершенная от имени общества генеральным директором, который не был избран участниками, может быть признана недействительной по иску участников на основании ст. 53 и ст. 209 ГК РФ

Участники ООО «Фирма «Карина-Сервис» Данилова и Перевалов обратились в суд с иском к ООО «Фирма «Карина-Сервис» и ООО «Фирма «Аида» с иском о признании договора купли-продажи магазина, заключенного 10.06.1999 между ООО «Фирма «Карина-Сервис» и ООО «Фирма «Аида» недействительной (ничтожной) сделкой и применении последствий недействительности сделки.

Суд первой инстанции удовлетворил требования истцов. Суд апелляционной инстанции, согласившись с выводами, изложенными в решении, изменил его в части, указав что в порядке реституции ООО «Фирма «Карина-Сервис» обязано вернуть полученные по оспариваемому договору деньги.

Суды обосновывали вынесенные акты тем, что от имени ООО «Фирма «Карина-Сервис» выступал генеральный директор, который не был выбран на Общем собрании участников. Он занимал должность на основании поддельных протоколов Общего собрания. Таким образом, в соответствии со ст. 53 (*Органы юридического лица*), ст. 209 (*Содержание права собственности*) ГК РФ, сделка, заключенная неуполномоченным лицом, является недействительной.

Суд кассационной инстанции, отменяя судебные акты и отказывая в иске, указал, что истцы не являются заинтересованными лицами применительно к ст. 166 (*Оспоримые и ничтожные сделки*) ГК РФ, поскольку не доказали влияние оспариваемой сделки на их правовое положение (установление, изменение, прекращение прав и обязанностей).

Президиум ВАС РФ постановлением от 22.12.2009 № 9503/09 отменил постановление кассационной инстанции, подтвердив правоту нижестоящих судов.

V. В следующих выпусках ждите информацию о проекте постановления Пленума ВАС РФ «О порядке погашения расходов по делу о банкротстве», обсуждаемого на заседании Пленума 17.12.2009, а также о проекте совместного постановления Пленума ВАС РФ и ВС РФ «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»

30.12.2009

Материал подготовили юристы юридической фирмы ANSV Partners: legal services.

За дополнительной информацией обращайтесь в ANSV Partners: legal services.

тел/факс +7 495 646 81 76

contacts@ansvpartners.com

www.ansvp.com