

**на тему: «Проблемные вопросы корпоративного
одобрения при заключении договоров аренды
недвижимого имущества»**

Выполнил: Савилов Александр Дмитриевич
Студент группы ЮРМ 16-03

Научный руководитель: Кантария Е.А.
к.ю.н., доцент кафедры гражданского права, РГУ
нефти и газа (НИУ) имени И.М. Губкина

Москва 2018

Актуальность

Взаимодействие организаций в основном происходит в связи с заключением сделок, при этом заключение определенных сделок не только подчиняется общим положениям гражданского законодательства, но и регулируется специальными нормами законодательства о хозяйственных обществах. Аренда недвижимого имущества имеет большое значение в предпринимательской сфере. Учитывая особую ценность объекта недвижимого имущества и роль, которую оно играет в гражданском обороте, законодатель установил для недвижимости специальный правовой режим, основанный на необходимости обеспечения прочности, стабильности прав и введении особого порядка по распоряжению им.

Законодатель позаботился о безопасности контрагентов, введя особую, усложненную процедуру заключения крупных сделок и сделок с заинтересованностью. Предусмотренный законодательством особый порядок совершения подобных сделок объясняется необходимостью установления контроля со стороны участников (акционеров) за совершением исполнительными органами общества действий, направленных на существенное изменение имущественного положения общества.

С 1 января 2017 года действуют изменения, внесенные в Законы о хозяйственных обществах Федеральным законом от 03.07.2016 №343-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об акционерных обществах» и Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» в части регулирования крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.

Актуальность

В тоже время до настоящего времени в науке и судебно-арбитражной практике существуют многочисленные дискуссионные вопросы, связанные с применением норм о крупных сделках, сделках с заинтересованностью при заключении договоров аренды недвижимости. В связи с чем, исследование проблематики корпоративного одобрения при заключении сделок аренды недвижимого имущества является актуальным, в том числе с практической точки зрения.

Актуальность выбранной темы обусловлена применением специального, установленного законом порядка в отношении аренды недвижимого имущества, совершения и одобрения крупных сделок и сделок с заинтересованностью, имеет весьма существенное значение, как для самих участников, так и для других участников гражданского оборота.



Объект и предмет исследования

- **Объект исследования:** общественные отношения, регулирующие договор аренды недвижимости, общественные отношения, связанные с одобрением и заключением хозяйственными обществами крупных сделок.
- **Предметом исследования** являются нормативные акты, регламентирующие порядок заключения, изменения, расторжения и исполнения договора аренды недвижимого имущества как института гражданских правоотношений, регулирующие крупные сделки хозяйственных обществ, судебная практика по данной категории дел.

Цель диссертационной работы

- **1. проанализировать** предмет и существенные условия договора аренды недвижимого имущества, его правовую природу и особенности применения в области гражданско-правовых отношений и сфере предпринимательства;
- **2. выявить и проанализировать** особенности заключения договора аренды недвижимого имущества, процедуру государственной регистрации обременения объекта и государственной регистрации прав арендатора;
- **3. определить , комплексно охарактеризовать и проанализировать** понятие крупных сделок и сделок с заинтересованностью в свете изменений в законодательстве, специальный порядок совершения и одобрения, а также последствия несоблюдения данного порядка;
- **4. обосновать ряд теоретических выводов по исследованию** вопросов совершенствования законодательства в области гражданско-правового регулирования отношений аренды недвижимого имущества и применения к ним одобрения крупных сделок и сделок с заинтересованностью.

Задачи диссертационного исследования

- 1) **исследовать договор аренды** недвижимого имущества, его правовую природу и особенности применения в области гражданско-правовых отношений, проанализировать предмет и существенные условия договора аренды недвижимого имущества;
- 2) **выявить и проанализировать особенности заключения договора аренды** недвижимости в предпринимательской сфере, процедуру государственной регистрации договора аренды;
- 3) **рассмотреть понятие крупных сделок и сделок с заинтересованностью** и выявить основные критерии;
- 4) **рассмотреть специальный порядок совершения и одобрения сделок**;
- 5) **провести анализ действующего законодательства, судебной практики, теоретических исследований специалистов** по данной тематике с целью дальнейшего совершенствования законодательства и правоприменительной практики.

Глава 1. Договор аренды недвижимого имущества

- **Недвижимость имеет двойственную природу:**

- 1) объект прав (обладает признаками, от других объектов прав);
- 2) особая разновидность вещей, имеющих особые признаки, отличающих от движимых вещей.

Общими и важными признаками недвижимого имущества являются:

делимость, незаменимость, целевое назначение, определенные правила создания и использования. Сюда же можно отнести полезность, самостоятельное хозяйственное назначение и нормативную гарантированность (правовое закрепление за субъектами права).

К основным специальным признакам недвижимого имущества относят связь объекта с землей, несоразмерность ущерба, возникшего именно при изъятии имущества из привычной среды использования, а также индивидуальный характер недвижимости.

- **Предметом аренды** признается тот объект материального мира, который передается во временное владение и пользование либо во временное пользование. В договоре должны быть данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии данных в договоре, условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а договор не заключенным.

Разновидности договоров аренды недвижимости:

- - договор аренды здания или сооружения.
- - договор аренды земельного участка;
- - договор аренды предприятия.

Существенными условиями договора аренды следует признать его предмет, а также срок и условия об арендной плате.

Суд признает соглашение незаключенным, если убедится, что стороны не согласовали обязательные условия.

Объекты и субъекты арендных отношений в сфере предпринимательства

Аренда как вид предпринимательской деятельности представляет собой деятельность, направленную на систематическое получение прибыли от передачи имущества в пользование и владение лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном порядке.

Предлагается авторское определение, предусмотреть абз. 3 п.1 ст. 2 ГК РФ в следующей редакции: «Гражданское законодательство регулирует отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, или с их участием, исходя из того, что предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, которая направлена на получение прибыли от пользования имуществом ***и представления имущества в пользование и владение лицами, зарегистрированными в установленном порядке, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг***».

Автор выделяет две группы отношений. **Первая группа** представляет собой договорные арендные отношения при осуществлении предпринимательской деятельности, складывающиеся между арендодателем и арендатором.

Вторая группа - отношения, связанные с арендой, а именно с заключением, изменением и исполнением договора аренды. Эти отношения различной природы, как частноправовые, так и публично-правовые: отношения арендодателя с посредниками, способствующими заключению договора, коммунальными службами, отношения из императивных требований законодательства (уплата налогов, регистрация договора аренды, и др.).

Основные участники арендных отношений – арендодатель, арендатор – стороны договора.

- **Иные субъекты** – гос.органы, риелторы, коммунальные службы и другие
- Наиболее распространенными **объектами арендных отношений** при осуществлении предпринимательской являются **коммерческая недвижимость** - здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства и земельные участки, используемые в предпринимательской деятельности для регулярного извлечения прибыли.
- Под сооружениями понимают все иные постройки и конструкции, а именно: трансформаторы, тепловые узлы, линии электропередачи, газопроводы, нефтепроводы, мосты, эстакады, стадионы, бассейны, тоннели, маяки, шлюзы и иные объекты.

Заключение договоров аренды недвижимости, государственная регистрация

- **Описание предмета договора здания и сооружения** производится с указанием его адреса(расположения на земельном), наименования, назначения, кадастрового номера. Объект недвижимости должен пройти Государственный кадастровый учет, позволяет определить имущество в качестве индивидуально-определенной вещи.

Процедура заключения договора аренды в предпринимательской деятельности характеризуется высокой степенью формализма, заключается в предусмотренной законодательством форме договора, в сроках для акцепта, в процессе переговоров и составления протокола разногласий и других действиях. К заключению договора аренды применимы общие правила о порядке совершения сделок и заключения договоров. **Первый этап** - подготовительный (преддоговорный), заключающийся в подготовке к подписанию договора и его условий. **Второй этап**- заключительный, опосредующий подписание договора, а в некоторых случаях и его государственную регистрацию.

- Придание значимости арендным отношениям государство осуществляет посредством обязательной регистрации данного договора и тем осуществляет признание права пользования перед иными лицами.
- Правила о незаключенными договоров аренды здания и сооружения, на срок не года, а также договора аренды предприятия, не прошедших государственную регистрацию, вызвано необходимостью к побуждению сторон договора к регистрации аренды как обременения.
- Регулируются нормами Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред.03.04.2018).



Отметим, что при совершении ООО или АО сделки с требуется согласие органа организации ([п. 1 ст. 79](#) Отметим, что при совершении ООО или АО сделки с требуется согласие органа организации (п. 1 ст. 79 об АО, [п. 3 ст. 46](#) Отметим, что при совершении ООО или АО сделки с требуется согласие органа организации (п. 1 ст. 79 об АО, п. 3 ст. 46 Закона об ООО). , подтверждающий согласие, не включен в обязательных и необходимых для . Однако если он не представлен, аренды будет , но в реестр будет запись о том, что сделка без необходимого на то ([пп. 4 ч. 3 ст. 9](#) Отметим, что при совершении

Глава 2. Крупные сделки и сделки с заинтересованностью

- Понятие крупной сделки возникло в корпоративном законодательстве. Институт крупных является универсальным для гражданского законодательства и актуальным для юридических лиц разных организационно-правовых форм.
- Термин «крупная сделка» впервые появился в Федеральном законе от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах». В настоящее время понятие крупной сделки закреплено в различных нормативных актах, однако, в законодательстве на данный момент отсутствует общее понятие крупной сделки.
- Целью существования института крупных сделок является защита интересов как самого общества, так и его участников при отчуждении обществом значительной части активов общества.
- Понятие крупной сделки изложено в новой редакции (ст.78 Закона об АО и ст.36 Закона об ООО)

- **Крупной сделкой** считается сделка (несколько взаимосвязанных сделок), выходящая за пределы обычной хозяйственной деятельности, а именно направленная на отчуждение (приобретение) имущества, если его цена или балансовая стоимость составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества. Из определения следует, что ключевым критерием признания сделки крупной является то, что она выходит за пределы обычной хозяйственной деятельности. Данный критерий не новый, был выработан ранее в судебной практике.
- Включение договоров аренды в перечень крупных сделок подтверждает отказ законодателя от формального подхода к определению крупной сделки. Действительно, передача во временное пользование значительных активов на длительный срок означает утрату возможности пользования имуществом, фактически тождественную его отчуждению. Важно, что для сделок, связанных с передачей имущества во временное владение или пользование, расчет будет производиться от балансовой стоимости передаваемого имущества.
- После внесения изменений в законодательство стоимостной порог сделки, для признания ее крупной, не может быть повышен самим хозяйственным обществом, такая возможность исключена.

- В п.3 .78 Закона об АО и п.7 об ООО в новой редакции конкретизирован и расширен перечень случаев, на которые не распространяются правила о крупных сделках.
- Законодательство предусматривает возможность опровержения в судебном порядке сделок, отвечающих признакам крупной сделки, и не одобренных в особом порядке, которые не всегда предоставляется возможным выявить своевременно в целях соблюдения порядка их одобрения. Такие сделки именуются **латентными**.
- Пример латентной сделки – основной договор и дополнительное соглашение к нему. Условия дополнительного соглашения могут изменяться так, что первоначальная сделка с учетом дополнительного соглашения будет отвечать признакам крупной сделки и требовать одобрения уполномоченным органом.

- **Специальные признаки латентной крупной сделки :**

- 1) вторичный или производный характер сделки, проявляющийся в том, что сделка, не отвечающая признакам крупной, при наступлении определенных обстоятельств, трансформируется в крупную сделку;
- 2) определение размера крупной сделки в совокупности или с учетом с уже заключенной сделки или сделками.

В отношении аренды недвижимости таким примером может служить дополнительные соглашения, изменяющие цену аренды, объект аренды, сроки аренды, а также изменение аренды на аренду с правом выкупа.

- Автором предлагается следующее определение: «**Латентной крупной сделкой** следует считать сделку, связанную с отчуждением или возможностью отчуждения обществом имущества, стоимостью 25 % и более балансовой стоимости чистых активов общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности в порядке, предусмотренном законодательством, являющаяся вторичной или производной по отношению к договору или предшествующей сделке (сделкам) и/или оцениваемая в совокупности с первоначальной сделкой».

Существование латентных крупных сделок требует более качественной правовой экспертизы документов на стадии подготовки к заключению сделки для своевременного выявления признаков крупности сделки, последующего ее одобрения в целях обеспечения действительности последней.

Перечень случаев, когда сделка не является крупной, существенно расширен.

Положение о необходимости доказывания наличия нарушенных прав изъято из [Закона](#) о необходимости доказывания наличия нарушенных прав изъято из Закона об АО и [Закона](#) о необходимости доказывания наличия нарушенных прав изъято из Закона об АО и Закона об ООО с вступлением в действие [Закона](#) №343-ФЗ и для признания сделки крупной добавлен признак - сделка совершена с выходом за пределы обычной хозяйственной деятельности.

Влияние сделки на бизнес – основной вопрос при оспаривании крупных сделок. Когда сделка существенным образом неблагоприятно повлияла на бизнес, то ее можно оспорить, если же этого не произошло и сделка является крупной только формально, то ее нельзя будет признать недействительной.

Порядок принятия решение о согласии на совершение (одобрение) крупной сделки

- Новеллой является положение, что совет директоров общества утверждает заключение о крупной сделке, в котором должна содержаться в том числе информация о предполагаемых последствиях для деятельности общества в результате совершения крупной сделки и оценка целесообразности совершения сделки крупной сделки.
- Стоимость сделки определяет орган управления юридического лица, который согласовывает заключение крупной сделки.
- Решение принимает компетентный орган управления общества ([п. 1 ст. 79](#) Решение принимает компетентный орган управления общества (п. 1 ст. 79 Закона об АО, [п. 3 ст. 46](#) Решение принимает компетентный орган управления общества (п. 1 ст. 79 Закона об АО, п. 3 ст. 46 Закона об ООО). Срок принятия решения - до либо после ее совершения ([п. п. 2](#) Решение принимает компетентный орган управления общества (п. 1 ст. 79 Закона об АО, п. 3 ст. 46 Закона об ООО). Срок принятия решения - до либо после ее совершения (п. п. 2, [3 ст. 79](#) Решение принимает компетентный орган управления общества (п. 1 ст. 79 Закона об АО, п. 3 ст. 46 Закона об ООО). Срок принятия решения - до
- либо после ее совершения (п. п. 2, 3 ст. 79 Закона об АО, [п. 3 ст. 46](#) Закона об ООО).

1) Созыв и проведение общего собрания или заседания совета директоров, в зависимости от того, к чьей компетенции относится вопрос принятия решения ([п. п. 2](#), в зависимости от того, к чьей компетенции относится вопрос принятия решения (п. п. 2, [3 ст. 79](#), в зависимости от того, к чьей компетенции относится вопрос принятия решения (п. п. 2, 3 ст. 79 Закона об АО, [п. 3 ст. 46](#) Закона об ООО).

<p>Орган управления</p>	<p>АО</p>	<p>ООО</p>
<p>Совет директоров</p>	<p>Стоимость имущества от 25% до 50% балансовой стоимости активов (п. 2 ст. 79 Закона об АО)</p>	<p>Стоимость имущества от 25% до 50% балансовой стоимости активов, и вопрос отнесен уставом к его компетенции (п. 3 ст. 46 Закона об ООО)</p>
<p>Общее собрание</p>	<p>1. Стоимость имущества от 25% до 50% балансовой стоимости активов, если нет совета директоров или совет не принял решение и вынес вопрос на общее собрание (п. 1 ст. 64 Стоимость имущества от 25% до 50% балансовой стоимости активов, если нет совета директоров или совет не принял решение и вынес вопрос на общее собрание (п. 1 ст. 64, п. 2 ст. 79 Закона об АО).</p> <p>2. Стоимость имущества более 50% балансовой стоимости активов (п. 3 ст. 79 Закона об АО)</p>	<p>1. Стоимость имущества от 25% до 50% балансовой стоимости активов, если нет совета директоров или вопрос не отнесен уставом к его компетенции (п. 3 ст. 46 Закона об ООО).</p> <p>2. Стоимость имущества более 50% балансовой стоимости активов (п. 3 ст. 46 Закона об ООО)</p>

Общее собрание (заседание совета директоров) созывается и проводится в соответствии с требованиями законодательства и устава общества.

АО на момент созыва общего собрания акционеров должно определить рыночную стоимость предмета крупной сделки и утвердить заключение о крупной сделке ([п. 1 ст. 77](#) АО на момент созыва общего собрания акционеров должно определить рыночную стоимость предмета крупной сделки и утвердить заключение о крупной сделке (п. 1 ст. 77, [п. 2 ст. 78](#) Закона об АО).

2. Принятие решения путем голосования ([п. 2 ст. 49](#) путем голосования (п. 2 ст. 49, [п. 3 ст. 68](#) путем голосования (п. 2 ст. 49, п. 3 ст. 68 Закона об АО, [п. 8 ст. 37](#) Закона об ООО).

Орган управления	АО	ООО
Совет директоров	Единогласно всеми членами совета директоров без учета выбывших членов (п. 2 ст. 79 Закона об АО)	Количество голосов, необходимое в соответствии с уставом общества (п. 2 ст. 32 Закона об ООО)
Общее собрание	<p>1. Более 50% голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании, по сделкам от 25% до 50% балансовой стоимости активов (абз. 2 п. 2 ст. 79 Закона об АО).</p> <p>2. 75% и более голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании, по сделкам более 50% балансовой стоимости активов (п. 3 ст. 79 Закона об АО)</p>	Более 50% голосов от общего числа участников общества (п. 8 ст. 37 Закона об ООО)

3. Оформление решение компетентного органа о согласии на совершение (одобрение) сделки в виде протокола ([ст. 181.1](#) о согласии на совершение (одобрение) сделки в виде протокола (ст. 181.1, [п. 3 ст. 181.2](#) ГК РФ).

В решении должны быть указаны следующие сведения ([п. 4 ст. 79](#)В решении должны быть указаны следующие сведения (п. 4 ст. 79 Закона об АО, [п. 3 ст. 46](#) Закона об ООО):

1) лицо (лица), являющееся стороной, выгодоприобретателем по сделке. Исключение составляют такие случаи:

- сделка заключена на торгах;
- указанные лица не могут быть определены на момент получения согласия ([абз. 3 п. 4 ст. 79](#)- указанные лица не могут быть определены на момент получения согласия (абз. 3 п. 4 ст. 79 Закона об АО, [абз. 4 п. 3 ст. 46](#) Закона об ООО);

2) цена;

3) предмет сделки;

4) иные существенные условия или порядок их определения.

Кроме того, решение также может содержать иные сведения. Например, срок действия решения, верхний или нижний предел стоимости имущества.

Глава 3 посвящена исследованию проблематики корпоративного при заключении договоров недвижимости.

Исследованы вопросы договора аренды, как сделки, связанной с отчуждением или возможностью отчуждения имущества для арендатора.

Поименованные ранее нормы напрямую не указывают, что договор аренды может признан крупной сделкой для арендатора (в отличии от арендодателя, для которого возможность вытекает из [абз.3 п. 1 ст. 46](#) об ООО).

Есть разные позиции судов: 1) с балансовой стоимостью активов арендатора должен сопоставляться совокупный объем арендных платежей за весь период действия договора аренды; 2) во внимание принимается размер арендной платы за месяц или иной период, установленный договором аренды, если платежи вносятся не ежемесячно, например, поквартально; 3) промежуточная позиция - при оценке аренды, как крупной сделки для арендатора должен учитываться размер арендной платы за тот период времени, на который составлен баланс, в соответствии с которым определяется размер активов общества.

На наш взгляд, должен приниматься совокупный размер арендных платежей за весь срок действия договора аренды, то есть за 5 лет (или иной срок указанный в договоре аренды).

Сделка по переводу прав и обязанностей арендатора по договору может признаваться сделкой, связанной с отчуждением имущества ООО. По вопросу АО есть противоположные позиции судов.

Договор , как крупная , для арендодателя

Какая цифра должна браться за основу в качестве критерия отнесения договора аренды к крупным сделкам, следует отметить, что для арендатора и для арендодателя понятие «крупный» будет различным.

• Договор, предусматривающий обязанность общества передать имущество во временное владение и (или) пользование, может быть признан судом крупной сделкой при совокупности следующих условий:

1) стоимость передаваемого во временное владение и пользование имущества составляет 25 % стоимости имущества общества;

2) данное имущество используется обществом в его основной производственной деятельности;

3) в результате заключения договора общество на длительный срок (например, более 5 лет) лишается возможности пользования этим имуществом ([п.1 ст. 46](#) Закона об ООО, [п. 1 ст. 78](#) Закона об АО).

• **Договор аренды может признаваться сделкой, связанной с отчуждением акционерным обществом имущества, если в результате его исполнения прекращается производственная деятельность арендодателя.**

Заключение

В работе предпринят комплексный анализ норм действующего законодательства, судебной практики и доктрины по вопросам регламентации крупных сделок и сделок с заинтересованностью по коммерческой недвижимости в акционерных обществах и обществах с ограниченной ответственностью, в том числе рассмотрены вопросы, связанные с природой института крупных сделок, признаками сделок, проанализированы понятия и термины, используемые для определения крупных сделок, предложена классификация сделок, аргументировано понятие «латентных» крупных сделок, освещены проблемы, связанные с признанием крупной сделки недействительной и предложены пути их решения.

Доклад окончен.

Благодарю за внимание.