

УДК 347.214.2

Цехоня Павел Константинович

студент магистратуры
Российский государственный университет
правосудия
Северо-Западный филиал
Санкт-Петербург, Россия
tsekh123@mail.ru

Pavel K. Tsekhonia

Post-graduate student
Russian State University of Justice
Northwestern branch
Saint Petersburg, Russia

**АНАЛИЗ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ НА РАНЕЕ
УЧТЕННОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В
ПРОЦЕССЕ СОЗДАНИЯ РЕОРГАНИЗАЦИИ,
ЛИКВИДАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА**

**ANALYSIS OF THE IMPLEMENTATION OF
RIGHTS TO PREVIOUSLY RECORDED REAL
ESTATE IN THE PROCESS OF CREATION
OF REORGANIZATION, LIQUIDATION
OF A LEGAL ENTITY**

Аннотация

В статье проведен анализ реализации прав на недвижимость юридического лица при его создании, реорганизации и ликвидации. Раскрыта проблема расчетов с кредиторами при ликвидации юридического лица, принудительной ликвидации.

Ключевые слова:

недвижимое имущество, реорганизация, ликвидация, ликвидационная квота, банкротство

Abstract

The article analyzes the implementation of rights to real estate of a legal entity during its creation, reorganization and liquidation. The problem of settlements with creditors during the liquidation of a legal entity, forced liquidation is revealed.

Keywords:

real estate, reorganization, liquidation, liquidation quota, bankruptcy

Порядок создания, реорганизации и ликвидации юридического лица регламентируется главой 4 Гражданского кодекса РФ, в статьях 50.1, 57 и 61 соответственно [1]. В соответствии с положениями данных статей юридическое лицо может быть создано, реорганизовано или ликвидировано учредителями и участниками, либо же лицами, уполномоченными на это учредительными документами. Помимо этого, юридическое лицо может быть ликвидировано по решению суда. Практика реорганизации и ликвидации юридических лиц весьма распространена, поэтому высокую актуальность приобретает анализ реализации прав на ранее учтенное недвижимое имущество в этих условиях.

Анализ реализации прав на ранее учтенное недвижимое имущество в процессе создания реорганизации или ликвидации юридического лица это важный шаг в обеспечении законности и соблюдении прав всех заинтересованных сторон.

Недвижимое имущество, которое было учтено ранее, в процессе создания реорганизации или ликвидации юридического лица, должно правильно оцениваться, передавать или реализовываться согласно с действующим законодательством.

При реализации прав на ранее учтенное недвижимое имущество юридического лица необходимо:

1. Определить правовой статус недвижимого имущества. В данном случае определяются права на определенные объекты недвижимости юридического лица, устанавливается, является ли недвижимость собственностью юридического лица, арендуемой недвижимостью, лизинговой и т.д.

2. Оценить стоимость недвижимого имущества юридического лица. Недвижимое имущество должно оцениваться независимыми экспертами для определения рыночной стоимости.

3. Разработать передаточный акт, промежуточный или ликвидационный баланс по недвижимому имуществу реорганизуемого или ликвидируемого юридического лица.

4. В процессе реализации недвижимого имущества юридического лица в ходе его ликвидации должны соблюдаться все установленные требования законодательства. Это включает назначение арбитражного управляющего, формирование конкурсной массы, выявление сокрытого имущества и т.д.

5. Защита прав заинтересованных сторон, в том числе кредиторов, и иных лиц, которые имеют права на недвижимое имущество юридического лица [2].

Анализ реализации прав на ранее учтенное недвижимое имущество юридического лица в процессе его создания реорганизации или ликвидации способствует обеспечению прозрачности и законности этих процессов.

Реорганизация юридического лица может проходить в разных формах, таких как слияние, присоединение, разделение, выделение или преобразование. Поэтому и переход недвижимого имущества от одного собственника к другому при реорганизации юридического лица может осуществляться несколькими способами, в зависимости от формы реорганизации и требований законодательства страны, в которой происходит реорганизация, это закреплено в статье 58 ГК РФ.

При слиянии все недвижимое имущество переходит к вновь созданному юридическому лицу. Аналогичная ситуация и при присоединении юридического лица, права на недвижимость переходят к компании, присоединившей юридическое лицо.

Интересен переход прав на недвижимое имущество при разделении юридического лица или выделении из его состава другого юридического лица. В данных случаях недвижимость переходит в соответствии с передаточным актом.

Порядок и правила составления передаточного акта регулируются статьей 59 ГК РФ. Согласно этой статье, передаточный акт должен быть составлен в письменной форме и подписан уполномоченными представителями обоих юридических лиц. В передаточном акте должны быть указаны сведения о передаваемом имуществе, его характеристики, а также условия и порядок перехода прав на это имущество.

Передаточный акт должен быть зарегистрирован в государственном органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимость юридических лиц. После этого права на недвижимое имущество юридического лица переходят к правопреемнику согласно с условиями, обозначенными в акте. Следует заметить, что при выделении или разделении юридического лица зачастую возникает необходимость оценки передаваемого недвижимого имущества, с целью определения его стоимости и выделения доли каждого правопреемника. Оценка проводится согласно с законодательством Российской Федерации. Поэтому, передаточный акт при переходе прав на недвижимое имущество юридического лица при его выделении или разделении это важный документ, регулирующий переход права на недвижимое имущество.

В некоторых случаях, в частности при реорганизации внутри группы компаний, недвижимое имущество может переходить от одного юридического лица к другому на основе решения учредителей компании без заключения отдельных договоров.

В любом случае, при переходе недвижимого имущества юридического лица к другому правопреемнику при реорганизации, следует соблюдать требования законодательства, в том числе порядка регистрации права собственности.

При ликвидации юридического лица предполагается его прекращение без перехода прав и обязанностей к другому юридическому лицу. Ликвидацию юридического лица осуществляется за счет его имущества, когда имущества недостаточно, его учредители совершают данные действия за собственный счет. Для ликвидации юридического лица назначается ликвидационная комиссия, которая уполномочена на управление делами общества. Для расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный баланс. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество юридического лица это ликвидационная квота, которая в соответствии с п. 8 ст. 63 ГК РФ передается его учредителям (участникам), имеющим вещные права на это имущество или корпоративные права в отношении юридического лица [3].

В случае, когда имущества юридического лица недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидация юридического лица осуществляется в порядке признания его банкротом (ст. 65 ГК РФ).

При принудительной ликвидации юридического лица, которое находится в стадии банкротства, недвижимое имущество, принадлежащее этому юридическому лицу, будет реализовано арбитражным управляющим [4].

В данном случае зачастую возникает проблема сокрытия имущества через ранее учтенное, когда юридическое лицо пытается скрыть свое имущество от кредиторов или арбитражного управляющего. В таком случае, арбитражный управляющий или кредиторы могут провести проверку и выявить факт сокрытия имущества.

Если будет установлено, что имущество было сокрыто, арбитражный управляющий принимает меры для его включения в конкурсную массу имущества. Для этого заинтересованное лицо обращается в суд для признания сделки о сокрытии имущества недействительной, а также возможности привлечения ответственности лиц, причастных к сокрытию (ст. 64 ГК РФ). В целом сокрытие имущества через ранее учтенное является незаконным действием и может повлечь за собой серьезные последствия для лиц, причастных к этому [5].

Таким образом, реализация прав на ранее учтенное недвижимое имущество в процессе создания реорганизации, ликвидации юридического лица регулируется Гражданским кодексом РФ. Переход недвижимого имущества от одного собственника к другому при реорганизации юридического лица может осуществляться несколькими способами, в зависимости от формы реорганизации и требований законодательства страны, в которой происходит реорганизация. Как правило, имущество передается в соответствии с передаточным актом правопреемнику. При ликвидации юридического лица права на недвижимое имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, переходят его учредителям – ликвидационная квота. Когда имущества не хватает, ликвидация юридического лица проходит в форме принудительного банкротства. В данном случае арбитражный управляющий реализует имущество юридического лица.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2023)

2. Дербенько, Т.Ю. Право собственности юридического лица / Т.Ю. Дербенько // Современные проблемы лингвистики и методики преподавания русского языка в ВУЗе и школе. – 2022. – № 36. – С. 561-566.

3. Максуров, А.А. Регистрация и ликвидация юридических лиц / А.А. Максуров. – Москва : Общество с ограниченной ответственностью Издательство «КноРус», 2021. – 150 с.

4. Томилина, А.А. Анализ правового регулирования процедур банкротства, приводящих к ликвидации субъекта / А.А. Томилина // Аллея науки. – 2019. – Т. 1, № 5(32). – С. 558-562.

5. Цатуров, А.Т. К вопросу о достоверности сведений, указанных в ЕГРЮЛ, при реорганизации и/или ликвидации юридического лица / А.Т. Цатуров // Инновационное развитие государства и права в цифровую эпоху : сборник научных трудов XXII Международной научной конференции, Москва, 22 апреля 2022 года / Под редакцией Н.И. Архиповой, С.В. Тимофеева, О.Н. Васильевой. – Москва: Российский государственный гуманитарный университет, 2022. – С. 193-196.