

Дарья Ляхова, юрист ЗАО «Юридическая компания «ИНМАР»:

«Общая стоимость затрат на проведении перерегистрации состоит из накладных расходов, которые включают в себя государственную пошлину за регистрацию изменений, пошлину за оплату услуг нотариуса, и, непосредственно, вознаграждение юридической компании. Конечно, время на проведение регистрационных мероприятий еще есть, но в связи с тем, что большинство организаций отложит процедуру перерегистрации до последнего момента, к концу года возникнет ажиотаж, начнут скапливаться большие очереди и, естественно, увеличится стоимость услуг юридических компаний по сопровождению данной процедуры. Поэтому, мы рекомендуем, не откладывать приведение учредительных документов ООО в соответствии с законодательством и заняться этим вопросом, как можно раньше».

Кирилл Возисов, старший юрист ЗАО «Юридическая компания «ИНМАР»:

«Предлагаемые новеллы корпоративного характера, безусловно, направлены на защиту интересов участников и руководства организаций, но назвать их непреступными для рейдеров нельзя. Ситуация осложняется организацией и практическим применением закона №312-ФЗ. Так, с одной стороны, далеко не все нотариусы требуют все необходимые документы при внесении изменений в учредительные документы ООО (в т.ч., при продаже доли), самостоятельно не передают их в налоговую. С другой, представители налогового органа не всегда соблюдают императивные требования относительно условий и порядка реализации регистрационных процедур. Все это позволяет рейдерам продолжать заниматься преступными махинациями».

Кирилл Возисов:

«Согласно действующему законодательству и судебной практике принудительная ликвидация компаний возможна только в судебном порядке и в случае, если суд квалифицирует соответствующие действия (бездействие) как неоднократные или грубые нарушения закона или иного правового акта. Другими словами, нарушения закона в совокупности должны быть столь существенны, чтобы позволить суду с учетом всех обстоятельств дела, включая оценку характера допущенных юридическим лицом нарушений и вызванных им последствий, принять решение о ликвидации юридического лица в качестве меры, необходимой для защиты прав и законных интересов других лиц. Полагаю, что на практике будут рассылаться в адрес ООО требования о приведении учредительных документов согласно действующему законодательству в определенный срок, за неисполнение будут налагаться штрафы, а затем в случае несоблюдения легальных требований налогового органа вопросы будут решаться в судебном порядке вплоть до ликвидации, если компания будет настойчиво не исполнять закон».

Безусловно, риски присутствуют, но с юридической и практической стороны это деловое обыкновение. Рекомендации: удостовериться у нотариуса, совершавшего нотариальное действие в отношении представленной доверенности, относительно факта удостоверения нотариусом подписи продавца недвижимости на документе, ведь все действия нотариус вносит в соответствующие журналы.

Ограничусь самым оптимальным вариантом с позиции интересов покупателя и продавца, а также легальности осуществления таких операций: использование услуг депозитариев и (или) эскроу агентов (escrow agents), среди которых могут быть банк (расчет через банковскую ячейку), нотариус или иные уполномоченные организации, осуществляющие функции депозитария. Рекомендуем грамотно составлять соглашение с депозитариями, установив порядок, условия и сроки получения денежных средств. Так, указанное соглашение должно содержать положения о том, что продавец вправе получить денежные средства исключительно в течение определенного периода и лишь при предоставлении договора купли-продажи недвижимости, зарегистрированного в УФРС по ПК. В случае непредставления договора с отметками регистрационного органа в строго установленный период, покупатель вправе получить денежные средства обратно. Обращаться к услугам депозитария с заключением соглашения и передачей денежных средств наиболее оптимально для покупателя после представления документов по покупке недвижимости в регистрирующий орган.

В целях защиты прав покупателя первичного жилья рекомендуем использовать исключительно договор долевого участия (для ЮЛ и ИП можно использовать инвестиционный договор). Необходимо указать существующие проблемы использования предварительного договора купли-продажи. Во-первых, оплата задатка в рамках предварительного договора противоречит действующему законодательству, т.к. задаток не может предоставляться в обеспечение предварительного договора, а основной договор купли-продажи к тому моменту не заключен. Во-вторых, до заключения основного договора продавец вправе распоряжаться недвижимостью по своему усмотрению. Действующее законодательство не содержит соответствующих запретов, а предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательства по поводу недвижимого имущества. В-третьих, в большинстве случаев отсутствует предмет предварительного договора, ведь объект не введен в эксплуатацию, отсутствует сведения об объекте в БТИ и УФРС по ПК. Таким образом, такой предварительный договор не заключен, и, следовательно, требования о заключении основного договора купли-продажи следует признать незаконными. В связи с этим, использовать предварительный договор купли-продажи можно только с учетом всего вышеперечисленного, а также указав в нем предмет и все существенные условия основного договора.

