

**Замечания и предложения РСПП  
к проекту Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений  
в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса  
Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты  
Российской Федерации»**

**1. Нотариальное удостоверение сделок**

*(абзац второй пункта 2 статьи 8.1, пункт 3 статьи 132,  
абзац второй пункта 1 статьи 303.3 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Обязательное нотариальное удостоверение сделок, влекущих возникновение, изменение или прекращение регистрируемых прав на недвижимое имущество, представляется нецелесообразным в связи с тем, что, во-первых, стороны сделки вынуждены будут нести существенные финансовые (дополнительно к пошлине за регистрацию сделок) и временные (дополнительно к регистрационным процедурам) затраты; во-вторых, последуют массовые задержки и необоснованные отказы в совершении нотариальных действий в связи с нежеланием нотариусов нести имущественную ответственность за сложные сделки.

В этой связи предлагается установить общее правило о том, что сделка подлежит нотариальному удостоверению лишь в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон (абз. 2 п. 2 ст. 8.1 ГК РФ). Наряду с этим предлагается исключить из Законопроекта положения об обязательном нотариальном удостоверении сделок с предприятием (п. 3 ст. 132 ГК РФ), а также требования об обязательной нотариальной форме договора ипотеки (абз. 2 п. 1 ст. 303.3 ГК РФ), поскольку соответствующие новеллы усложнят гражданский оборот недвижимости.

**2. Внесение записи в ЕГРП через нотариуса**

*(абзац третий пункта 2 статьи 8.1 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Сохранение в Законопроекте правила, согласно которому запись о регистрации прав на недвижимость по нотариально удостоверенной сделке вносится в ЕГРП по заявлению стороны через нотариуса, является неприемлемым, поскольку, во-первых, стороны удостоверенной сделки

необоснованно лишаются возможности подать заявление о регистрации своих прав самостоятельно путем обращения в регистрирующий орган, а во-вторых, по сути, участникам оборота навязываются дополнительные услуги нотариуса, в том числе бремя расходов по их оплате.

В этой связи представляется целесообразным изменить характер данной нормы с императивного на диспозитивный.

### **3. Внесение в ЕГРП отметки о возражении в отношении зарегистрированного права** *(пункт 6 статьи 8.1 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Предусмотренные Законопроектом правила об отметках в ЕГРП о возражениях бывших правообладателей имущества, действующих в течение 3-х месяцев и лишаящих зарегистрированное право свойства абсолютной публичной достоверности, открывают путь для многочисленных злоупотреблений со стороны недобросовестных участников гражданского оборота.

Представляется, что в ЕГРП должны вноситься отметки лишь о принятых к рассмотрению исках об оспаривании зарегистрированного права, причем до принятия решения судом за правом все равно должно признаваться свойство публичной достоверности.

### **4. Введение в правовой оборот категории "действия в обход закона"** *(пункты 1 и 3 статьи 10 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Предусмотренная Законопроектом категория "действия в обход закона" в настоящее время должным образом не разработана отечественной юридической наукой, что в конечном итоге может привести к увеличению споров о признании сделок недействительными по заявлению недобросовестной стороны. Кроме того, увеличивается роль судейского усмотрения, т.к. суды вынуждены будут решать спор исходя из собственного понимания "действий в обход закона". В этой связи предлагается исключить либо ввести четкие критерии данного понятия.

**5. Осуществление НКО приносящей доход деятельности**  
*(пункт 4 статьи 50, пункт 5 статьи 52 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Законопроектом предусматривается, что приносящие доход виды деятельности должны быть прямо предусмотрены в уставе некоммерческой организации.

Подобное ограничение деятельности НКО представляется необоснованным. Для получения прибыли, необходимой для реализации цели создания НКО, путем осуществления нового вида деятельности каждый раз потребуется длительная процедура внесения изменений в устав. Неясны последствия осуществления НКО деятельности, явным образом соответствующей целям создания и основной деятельности НКО, но прямо не закрепленной в уставе НКО.

В этой связи представляется нецелесообразным изменять действующую норму (абзац второй пункта 3 статьи 50 ГК РФ), предусматривающую, что НКО могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям.

**6. Порядок государственной регистрации юридических лиц**  
*(пункт 4 статьи 51 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Законопроектом устанавливается обязанность регистрирующего органа заблаговременно оповестить заинтересованных третьих лиц о предстоящей государственной регистрации изменений в учредительные документы. При этом такие лица могут направить свои возражения, которые регистрирующий орган должен будет рассмотреть до осуществления государственной регистрации изменений.

Предлагается отказаться от этой новеллы, так как она может привести к необоснованному затягиванию сроков регистрации изменений, возникновению у компании убытков, в то время как законодательство предусматривает процедуру оспаривания принятых корпоративных решений, и соответственно, действий по их регистрации. Кроме того, рассматриваемая норма возлагает на

регистрирующий орган несвойственные ему функции по рассмотрению спора.

## **7. Институты аффилированности и подконтрольности** *(статьи 53.2 – 53.4 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Основания аффилированности, установленные Законопроектом, не корреспондируют происходящим в настоящее время изменениям в правовом регулировании этого института в других отраслях права (антимонопольном, акционерном, налоговом) и создают неопределенность в правоприменительной практике. Так, антимонопольное регулирование основано на понятии "группы лиц", определяемом в т.ч. через аффилированность; в налоговом праве – через взаимозависимость субъектов. Кроме того, используемые в статье 53.2 ГК РФ в редакции Законопроекта категории "косвенно (через третьих лиц)", "совместно с другими лицами" не имеют чётких границ, затрудняют толкование понятия аффилированности и нарушают принцип правовой определенности нормы. В такой ситуации составление эмитентами списка аффилированных лиц представляется невыполнимой задачей.

Наряду с этим используемые в статье 53.3 ГК РФ в редакции Законопроекта категории "косвенно", "преобладающее участие", "возможность давать обязательные указания", "возможность определять избрание", "лица, через которых или совместно с которыми осуществляется контроль" существенно затрудняют анализ взаимосвязей между контролирующими и контролируемыми лицами.

В этой связи предлагается исключить статьи 53.2 – 53.4 ГК РФ из Законопроекта.

## **8. Права и обязанности участников юридических лиц** *(абзац третий пункта 1, абзац пятый пункта 3 статьи 65.2, пункт 3 статьи 67 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Законопроект наделяет участников корпорации правом получать информацию об имущественной деятельности корпорации (абз. 3 п.1 ст. 65.2 ГК РФ). Данная норма не обеспечивает права эмитентов, касающиеся защиты, к примеру, от недобросовестных акционеров, что идет в разрез с мировой

практикой развития корпоративного законодательства. Так, в различных юрисдикциях (Англия, США, Германия) прослеживаются общие подходы, которые состоят в том, что, во-первых, у акционера отсутствует неограниченное право на получение информации компании, а во-вторых, необходимо обеспечить баланс интересов акционера и компании. При этом право акционера всегда базируется на концепции «надлежащей цели» запроса, которую акционер должен доказывать (Закон Великобритании о компаниях 2006 г., Закон ФРГ «Об акционерных обществах», законодательство и судебная практика штатов Нью-Йорк, Делавэр). В этой связи рассматриваемое положение Законопроекта предлагается исключить.

Кроме того, Законопроект предполагает установление запрета для подконтрольных юридических лиц на участие в управлении делами контролирующей компании, в том числе в части голосования при принятии решений его органами (п. 3 ст. 67 ГК РФ). Это положение фактически запрещает осуществление принадлежащих акционерам прав по участию в управлении делами корпорации; кроме того, также нарушается один из основополагающих принципов гражданского права – осуществление гражданами и юридическими лицами принадлежащих им гражданских прав по своему усмотрению (ст. 9 ГК РФ). В этой связи рассматриваемое положение Законопроекта предлагается исключить.

Наряду с правами, Законопроект также закрепляет за участниками корпорации ряд обязанностей, в частности, не совершать действий в ущерб интересам корпорации (абз. 5 п. 3 ст. 65.2 ГК РФ). Данная формулировка представляется крайне размытой, в связи с чем, под ее действие может попадать достаточно обширный круг действий участников корпорации. В этой связи рассматриваемое положение Законопроекта предлагается исключить.

## **9. Управление в корпорации**

*(подпункты 6 и 7 пункта 2, пункт 3 статьи 65.3 ГК РФ в редакции  
Законопроекта)*

К компетенции высшего органа управления корпорации Законопроект в числе прочих вопросов относит принятие решений о создании других

юридических лиц, а также об участии корпорации в других юридических лицах и о создании филиалов и об открытии представительств. Таким образом, принятие указанных решений переносится с уровня совета директоров (наблюдательного совета) на уровень общего собрания акционеров. Такое изменение компетенции органов управления выглядит необоснованным, а кроме того, затрудняет осуществление производственной и инвестиционной деятельности корпорации, увеличивая вместе с тем её управленческие затраты.

Кроме того, Законопроект содержит запрет на вхождение в состав коллегиального органа корпорации (наблюдательного или иного совета) её единоличного исполнительного органа (генерального директора) и членов её коллегиальных исполнительных органов (правления, дирекции). Между тем, лица, занимающие должности в исполнительных органах юридического лица, являются специалистами в сфере его текущей деятельности. И в том случае, если такие специалисты пользуются доверием акционеров или участников, выдвигающих их в наблюдательный совет, законодательный запрет таким лицам быть членами наблюдательного совета выглядит необоснованным.

**10. Обязательное проведение аудита по требованию акционеров**  
*(абзац второй пункта 6 статьи 67.1 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Представляются недостаточно проработанными положения Законопроекта, предусматривающие обязанность акционерного общества проводить обязательный аудит бухгалтерской отчетности во всякое время по требованию миноритарных акционеров, владеющих более 10 процентов акций, с точки зрения соблюдения баланса интересов таких акционеров, интересов самого общества и других акционеров. Любая проверка, как и профессиональный аудит бухгалтерской отчетности, неизбежно сопряжена с затруднениями для работы организации, поскольку требует отвлечения серьезного количества кадровых, а зачастую и финансовых ресурсов для сопровождения аудита. Кроме того, требование акционера о проведении аудита не всегда может преследовать положительную цель, а может быть связано, например, с попытками дестабилизировать работу общества в ситуации неразрешённого корпоративного конфликта.

Таким образом, право акционера потребовать проведения аудита, как минимум, должно быть ограничено чётко определенными условиями для удовлетворения указанного требования, причём не в таком обобщающем и основополагающем акте как Гражданский кодекс, а в специальном законе – "Об акционерных обществах". При этом целесообразно предусмотреть дополнительные гарантии для акционерного общества в виде права на получение компенсации расходов, связанных с проведением аудита.

**11. Сделки, совершаемые под условием**  
*(пункт 3 статьи 157 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Предусмотренный Законопроектом запрет на заключение сделок под условием, которое преимущественно (но не полностью) зависит от действий сторон сделки (например, от факта регистрации права собственности), является необоснованным ограничением существующего делового оборота (акционерных, опционных соглашений), нарушает принцип диспозитивности и вынуждает подчинять контракты зарубежному праву. В этой связи правило о допустимости сделок, совершаемых под условием, предлагается сформулировать как общее дозволение, которое возможно по общему правилу, если иное не запрещено законом либо не вытекает из существа сделки.

**12. Недействительность сделки, не соответствующей закону  
и иным правовым актам**  
*(абзац второй статьи 168 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Предлагаемая Законопроектом редакция статьи 168 ГК РФ сохраняет все имеющиеся на сегодняшний день условия для злоупотреблений со стороны третьих лиц путём непрерывного оспаривания сделок ради самого оспаривания со ссылкой на нарушение их прав и законных интересов. В свою очередь, исключение из текста анализируемой статьи указания на "права и охраняемые законом интересы третьих лиц" ничуть не ослабит защиту интересов тех лиц, которые обоснованно в ней нуждаются, поскольку они смогут воспользоваться правилами об оспоримости сделок, закреплёнными в статьях 157.1, 173, 174, 174.1 ГК РФ в редакции Законопроекта, а также другими правовыми нормами.

**13. Недействительность сделки, совершённой под влиянием обмана, насилия, угрозы или стечения неблагоприятных обстоятельств**  
*(абзац второй пункта 1, абзац второй пункта 3 статьи 179 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Законопроект допускает возможность признания недействительной сделки, совершённой под угрозой осуществить право, если под влиянием этой угрозы сторона совершила сделку, не связанную с указанным правом. Неопределённость данной нормы может повлечь за собой злоупотребления, например, со стороны недобросовестных должников, совершающих какую-либо сделку под угрозой обращения в суд кредитора. В этой связи представляется целесообразным исключить данную норму.

Наряду с этим предлагается исключить положения, перегруженные такими расплывчатыми понятиями, как "неопытность в делах", "легкомыслие", "слабоволие".

**14. Оспоримость решения собрания**  
*(подпункты 2 и 4 пункта 1 статьи 181.4 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Попытка конкретизировать в Законопроекте основания оспоримости корпоративных решений не может считаться удачной. Смысл перечисленных оснований зачастую размыт ("существенное нарушение", "голосование...было несвободным", "нарушение равенства прав участников", "недопустимое вмешательство", "неравное отношение" и т.д.), а сами основания порой пересекаются и повторяют друг друга ("голосование было несвободным", "имело место недопустимое вмешательство в права решать", "предоставление преимуществ", "неравное отношение" и т.д.).

В целом, принятие данной нормы в текущей редакции негативно скажется на стабильности корпоративных отношений, поскольку упрощается оспаривание решений. В этой связи предлагается сократить перечень оснований оспаривания решений собраний, исключив те из них, которые размыты, либо противоречат друг другу.



### **15. Безотзывная доверенность**

*(статья 188.1 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Необходимость включения в ГК РФ новеллы, предусматривающей возможность выдачи безотзывной доверенности, для целей развития гражданского оборота не ясна. Вместе с тем, выдача безотзывной доверенности может повлечь неблагоприятные последствия для организаций при злоупотреблении менеджментом своими полномочиями. В этой связи предлагается исключить соответствующие положение из Законопроекта.

### **16. Институт владельческой защиты**

*(пункт 2 статьи 215, статья 218 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Законопроект предусматривает введение в России так называемой владельческой защиты, в рамках которой любое лицо может защитить своё владение, не доказывая права на вещь, а просто ссылаясь на факт владения ею. Более того, в рамках владельческого процесса вообще не будет рассматриваться вопрос о праве на вещь и о правомерности (или неправомерности) владения. По мысли разработчиков Законопроекта, запрет на рассмотрение вопроса о праве значительно повысит оперативность процесса по защите владения.

При реализации такого подхода лица, незаконно захватившие чужое имущество, получают возможность с помощью судебных исков защищать своё порочное владение от законных владельцев. Законные же владельцы будут лишены возможности отвести такие иски, так как им будет запрещено в рамках владельческого процесса ссылаться на своё право на вещь или на порочность (преступность) владения истца. Как следствие, введение владельческой защиты, несомненно, вызовет новую волну незаконных и насильственных захватов имущества.

В этой связи предлагается исключить из Законопроекта наиболее неоднозначные положения об институте владельческой защиты.

### **17. Правовой режим самовольной постройки**

*(статья 244 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

К признакам самовольной постройки Законопроект относит существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил. Между тем, в настоящее время действует огромное количество градостроительных и строительных норм и правил, в том числе не систематизированных и противоречащих друг другу, в которых не указано, какие из них являются существенными, а какие – нет. Таким образом, данное положение приведёт к усмотрению должностных лиц и злоупотреблениям, в связи с чем от него предлагается отказаться.

Наряду с этим Законопроект предоставляет возможность заявлять требование о признании права собственности на самовольную постройку лишь собственнику участка. Однако такое законодательное решение представляется несправедливым по отношению к иным законным владельцам земельного участка, которые могут иметь законный приоритет владения участком по отношению к собственнику, и их права могут позволять возводить подобные строения (например, арендатор, обладатель права застройки и т.п.). В этой связи предлагается расширить перечень лиц, которые могут требовать признания права собственности на самовольную постройку, помимо застройщика и собственника участка.

### **18. Платежи в системе ограниченных вещных прав** *(статьи 299.4, 300.4 ГК РФ в редакции Законопроекта)*

Законопроектом устанавливаются чрезмерно императивные требования в части регулирования платежей в системе ограниченных вещных прав. Так, отсутствует гибкость в вопросе установления форм платы за право постоянного землевладения и за право застройки; кроме того, чрезмерным представляется ограничение десятью годами периодичности изменения размера платы за пользование указанными правами.

Представляется, что в том случае, когда объектом соответствующих правоотношений выступают земельные участки, находящиеся в частной собственности, сторонам должна быть предоставлена полная свобода в установлении форм платы за право постоянного землевладения (право

застройки), а также в выборе режима индексации платежей. При этом следует исходить из того, что ограничение возможности пересмотра системы расчётов 10 годами может привести к возникновению у собственника земельного участка значительных убытков ввиду инфляции и иных экономических изменений.

**19. Договор об установлении права застройки**  
(пункт 1 статьи 300.2 ГК РФ в редакции Законопроекта)

Законопроект относит к существенным условиям договора об установлении права застройки место размещения строения на земельном участке, не уточняя при этом способ определения такого места. Между тем, отсутствие в законе на этот счёт чётких правил неизбежно повлечёт массовое возникновение споров о несогласованности условий указанных договоров и их незаключенности, а также отказы в регистрации прав застройки участков. Кроме того, место размещения строения в большей степени зависит от параметров разрешённого строительства, определяется проектной и публичной разрешительной документацией.

В этой связи предлагается вопрос о детализации расположения строений на участке не признавать в качестве существенного условия договора об установлении права застройки, а отнести его на усмотрение сторон такого договора.

**20. Переговоры о заключении договора**  
(статья 434.1 ГК РФ в редакции Законопроекта)

Положения Законопроекта, регламентирующие вопросы ведения переговоров о заключении договора, существенным образом ограничивает свободу договора, возлагая на участников гражданского оборота ответственность в виде возмещения убытков за отказ от коммерческих переговоров. В этой связи предлагается отказаться от принятия данной новеллы.

## **21. Выдача платёжной карты** (статья 860.32 ГК РФ в редакции Законопроекта)

Законопроект вводит правило о том, что платёжная карта, позволяющая совершать операции в кредит, может быть передана клиенту или его представителю только в банке. Представляется, что установление данного ограничения в отношении именно кредитных карт является необоснованным. Кроме того, оно препятствует развитию дистанционных услуг, делая невозможным визит работника банка в удобное для клиента место (дом, работа) с целью оформления необходимых документов и вручения ему кредитной карты.

В этой связи данное положение предлагается исключить.

## **22. Установление переходного периода для изменений, затрагивающих систему вещных прав**

Законопроект не предусматривает отсрочки вступления в силу изменений, касающихся системы вещных прав. Между тем, в ходе пересмотра действующей системы правоотношений затрагиваются интересы подавляющего большинства участников гражданского оборота. В этой связи представляется целесообразным включить в статью 8 Законопроекта положение о том, что раздел II Гражданского кодекса РФ вступает в силу после приведения в соответствии с ним положений законов, регулирующих соответствующие правоотношения. В первую очередь речь идёт о кодексах – Земельном, Водном, Лесном и Градостроительном, – а также о специальных законах: "О недрах", "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", "О государственном кадастре недвижимости".