

## Перерегистрация права на недвижимость при реорганизации

Информационный бюллетень

13 марта 2017 г.

Реорганизация компаний на практике означает, что они должны также внести изменения о собственнике их недвижимого имущества в Единый государственный реестр недвижимости.

В конце 2016 года Минфин и Верховный Суд РФ по-разному отнеслись к вопросу об оплате госпошлины за регистрацию права на недвижимость при реорганизации в форме преобразования: Минфин считает, что уплачивать следует 22 000 рублей, а ВС РФ – лишь 1 000 рублей.

Подробности в нашем информационном письме.

### 1. НЕОБХОДИМОСТЬ ПЕРЕРЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Реорганизация в любой из своих форм (слиянии, присоединении, выделении, разделении, преобразовании) предполагает переход прав и обязанностей от реорганизуемых юридических лиц вновь образованным. Переход права собственности на недвижимое имущество при реорганизации происходит в силу закона с момента завершения реорганизации **независимо от государственной регистрации такого права**.<sup>1</sup> Несмотря на это, после завершения реорганизации юридического лица сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), автоматически не изменяются – ЕГРН будет содержать сведения о прежнем владельце до тех пор, пока в него не будут внесены изменения текущим собственником.



**Внести изменения в ЕГРН после реорганизации необходимо, чтобы снизить юридические риски.**

В целом невнесение сведений об актуальном собственнике после реорганизации не является нарушением законодательства. Однако сделать это необходимо во избежание проблем при совершении последующих операций с объектом недвижимости (например, при заключении договоров купли-продажи, аренды, ипотеки).

## 2. ПОРЯДОК ПЕРЕРЕГИСТРАЦИИ

Заявителем при регистрации перехода права собственности является юридическое лицо, образованное в результате реорганизации. Помимо стандартных документов к заявлению должно быть приложено подтверждение проведенной реорганизации (решения общих собраний реорганизуемых лиц, договор о реорганизации, передаточный акт и др.).

На практике встречаются случаи, когда регистрирующий орган запрашивает передаточный акт по результатам проведенного **слияния** или **присоединения** компаний для регистрации перехода прав на недвижимое имущество. Напомним, однако, что согласно действующему законодательству передаточный акт при данных формах реорганизации не обязателен: правопреемство подтверждается сведениями ЕГРЮЛ в отношении реорганизованного юридического лица и правоустанавливающими документами ликвидированных в процессе реорганизации юридических лиц.<sup>2</sup>

За государственную регистрацию перехода права требуется оплатить **государственную пошлину** в размере **22 000 рублей**. Следует отметить, что по размеру пошлины, оплачиваемой в случае проведения реорганизации в форме **преобразования**, позиции судебной и исполнительной власти расходятся: в принятом в середине 2016 года Определении Верховный Суд РФ указал, что изменение организационно-правовой формы юридического лица в порядке преобразования не предполагает изменения его прав и обязанностей. Следовательно, по мнению высшей судебной инстанции, требуется регистрировать не переход права, а лишь внесение изменений в сведения ЕГРН о правообладателе, за который уплачивается пошлина в размере 1 000 рублей.<sup>3</sup> Министерство финансов РФ с данной позицией не согласилось.<sup>4</sup> Неоплата государственной пошлины в размере 22 000 рублей будет являться основанием для возврата документов без рассмотрения.

MOSGO & PARTNERS LAW FIRM

Тел.: +7 (495) 228 48 78  
[info@mosgolaw.com](mailto:info@mosgolaw.com)  
[www.mosgolaw.com](http://www.mosgolaw.com)

Все информационные материалы «Мозго и партнеры» доступны на нашем [сайте](#) и странице в [LinkedIn](#).

Настоящий материал не является юридической консультацией, подготовлен исключительно в ознакомительных и информационных целях. «Мозго и партнеры» не несет ответственности за возможные последствия использования содержащихся в настоящем материале сведений без обращения к профессиональным консультантам.

© Mosgo & Partners. Москва, 2017.

<sup>1</sup> См. п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

<sup>2</sup> См. п. 26 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25.

<sup>3</sup> См. п. 12 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2016), утв.

---

Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2016); Определение Верховного Суда РФ от 19.07.2016 № 310-КГ16-1802.

<sup>4</sup> Письмо Министерства Финансов РФ от 11.10.2016 № 03-05-05-03/59071.