

2 сентября 2019г.

Как разделить бизнес между партнерами?



Для кого (для каких случаев): Общее имущество предпринимателей оказалось не очень общим

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: Здание склада

Схема ситуации: Два предпринимателя в далекие 90-е вели совместную деятельность: продавали автозапчасти, ремонтировали автотранспортные средства. Для своих дел они использовали здания, находящиеся на территории бывшего монтажного участка городского управления проектно-монтажных работ. Со временем наши предприниматели выкупили здание конторы, возвели пристройки, выкупили землю. Всё оформляли как общую долевую собственность – по 1/2 каждому.

Где-то в то же время им понадобился склад. Они нашли, в другом месте, старый заброшенный гараж – то ли ничей, то ли оформили его только на одного из предпринимателей. Вместе они отремонтировали эту развалюху и стали использовать его как склад. Со складом этим и случился казус. Он хоть и был общий, но в 2009 году Первый из предпринимателей (наверное, на него старый гараж был оформлен) немного подсуелся. Он пошёл в суд и написал заявление, в котором просил признать его собственником склада – в силу «*приобретательной давности*». Суд требование Первого предпринимателя удовлетворил. Первый предприниматель взял решение суда и на его основании зарегистрировал право своей собственности в Едином Государственном Реестре Недвижимости и стал единоличным хозяином общего склада. Но его компаньон, Второй предприниматель, об этом не знал.

В 2009 году предприниматели решили пойти каждый своей дорогой. Они поделили общий бизнес поровну. Отдельным соглашением оформили совместное использование автотранспорта. Отдельными соглашениями договорились о выделении в натуре долей в каждом здании и в земельном участке. К соглашениям по недвижимости предприниматели приложили подписанные ими планы-схемы с обозначением помещений. Также в соглашениях было указано, что доли, выделенные в натуре для каждой из сторон, являются равноценными и у сторон нет взаимных претензий друг к другу.

И опять со складом случилась неувязка – адрес его местонахождения в соглашении о разделе имущества был указан неверно. Указали адрес так как посчитали нужным. Второй предприниматель (не хозяин склада) и не знал, что уже была проведена техническая инвентаризация склада, что складу уже присвоили совсем другой адрес – не такой как был записан в соглашении о разделе имущества. А Первый предприниматель (хозяин склада), почему-то, эту ошибку не устранил.

Но раздел был не только на бумаге. Предприниматели возвели на складе перегородки, таким образом обособив каждый свою собственность, и продолжили вести бизнес по отдельности.

Но что интересно. Да! Соглашение о разделе было заключено предпринимателями. Да! Раздел был произведён, имущество разделено. Но! «*Процедура раздела имущества, находящегося в долевой собственности, ... на основании соглашений о разделе имущества ... государственной регистрацией прав не завершена. Раздел имущества или выдел из него доли в установленном законом порядке не оформлялся, в связи с чем закрепление имущества в единоличную собственность каждого из участников долевой собственности юридически не производилось, режим общей долевой собственности не изменился (о чем свидетельствуют выписки из ЕГРН в отношении объектов)*». То есть предприниматели подписали соглашения, успокоились, а в ЕГРН разделение не зарегистрировали.

А в 2016 году, Второй предприниматель (не хозяин склада) вдруг узнаёт, что несмотря на совместное использование склада и совместное несение расходов на его

содержание, весь склад принадлежит его бывшему компаньону – Первому предпринимателю. Как же так?! Второй предприниматель сунулся было в районный суд с требованием прекратить право собственности Первого предпринимателя на 1/2 склада и, соответственно, признать право на 1/2 склада за ним – Вторым предпринимателем. Суд, конечно, отказал. Кто первый встал, того и тапки!

Второй предприниматель не отступился и пошел искать правду в арбитражном суде. Уже в арбитражном суде Второй предприниматель предъявил иск к Первому предпринимателю о признании права на 1/2 доли и о регистрации права на указанную долю.

Суд первой инстанции встал на сторону Второго предпринимателя. Суду было совершенно понятно, что, заключив соглашение о разделе имеющегося у них бизнеса, предприниматели приняли решение установить режим общей долевой собственности на спорное здание склада. Стало быть, Второй предприниматель имеет право на получение своей половины склада.

А вот апелляционный суд решил иначе. И совершенно понятно почему. Сначала было зарегистрировано право на склад Первого предпринимателя. А когда предприниматели стали делить общее имущество, то склад, получается, уже не был общим имуществом. Склад целиком был собственностью Первого предпринимателя. Следовательно, склад не мог являться предметом соглашения о разделе общего имущества. Тем более, если делить его по соглашению, то получается совсем нехорошо – выходит, что наш Второй предприниматель безвозмездно получает от Первого предпринимателя половину склада. Это нарушает запрет на дарение «*в отношениях между коммерческими организациями*», установленный подпунктом 4 пункта 1 статьи 575 ГК РФ.

Но кассационная судебная инстанция оставила в силе решение суда первой инстанции! И совершенно понятно почему. Цель и воля сторон соглашения были в том, чтобы: А) наделить предпринимателей, при разделе общего бизнеса, равными правами в отношении склада; Б) установить на склад режим общей долевой собственности с размером доли по 1/2 у каждого. Суд принял во внимание обстоятельства заключения соглашения о разделе имущества – хотели поделить всё поровну. Суд принял во внимание поведение предпринимателей после заключения соглашения – они фактически исполнили соглашение: поделили здание склада перегородкой, использовали склад каждый строго в своей части, совместно несли расходы по содержанию.

А ещё кассационная судебная инстанция сказала, что можно изменять режим единоличной собственности на общую долевую собственность. Но это если такое соглашение о разделе имущества заключается при разделе общего бизнеса. И это совсем не противоречит действующему законодательству, предусматривающему принцип свободы договора. Ошибся апелляционный суд, когда решил, что соглашение является безвозмездной сделкой и нарушает запрет на дарение. Соглашение было заключено предпринимателями в процессе раздела уже имеющегося у них общего бизнеса. Никто никому ничего не дарил – делилось общее имущество.

Потом кассационная судебная инстанция посмотрела на план-схему, являющуюся приложением к соглашению, технический паспорт здания склада. Судьи выслушали объяснения предпринимателей, потом допросили свидетелей и ситуация с неверным адресом склада прояснилась. Стало понятно, что именно спорный склад упоминается в соглашении о разделе имущества, а не какое-то другое здание. Тем более, что никакого другого похожего здания, кроме этого склада, в окрестностях не нашлось.

В итоге – половина склада причитается Второму предпринимателю.

Выводы и возможные проблемы: «Если друг оказался вдруг...». Остаётся только надежда на суд. На тот суд, который сумеет оценить цель и действительную общую волю сторон. И еще! Заключая любые сделки с недвижимостью важно сразу же озаботиться регистрацией права собственности и не оставлять этот вопрос «на потом». «Потом» такое может выясниться, что лучше об этом узнать сразу. Потом может быть поздно.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Раздел бизнеса».

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:*
ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОСТОЧНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ
08.08.2019 N Ф02-3459/2019 ПО ДЕЛУ N А10-3754/2018

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно