Аналитическая записка
для руководителя

№ 44

от 16 ноября 2026

Подготовлена ООО «Инженеры информации» и Центром Правовой Информации «ЭКСПЕРТ»
с использованием материалов систем КонсультантПлюс

Как купить землю и остаться у разбитого корыта

Для кого (для каких случаев):
Для случаев признания сделки недействительной.

Сила документа:
Постановление арбитражного суда округа.

Где посмотреть комментируемый документ:
Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА ОТ 26.10.2026 N Ф03-2436/2026 ПО ДЕЛУ N А51-5086/2025

>> Схема ситуации

Жили-были два гражданина, один другого хитрее. Первый гражданин «положил глаз» на лакомый земельный участок, увидев его на сайте объявлений FarPost.ru. Второй гражданин решил поиграть в великого комбинатора и предложил купить не просто земельный участок, а фирму, на балансе которой этот земельный участок числится, дабы не возиться с переоформлением земли. Когда-то этот земельный участок был выкуплен у государства за смешные 12 тыс. руб. при реальной стоимости в 22 млн. руб. В общем, первый гражданин купил фирму с земельным участком за 30 млн. руб., а второй гражданин заверил, что фирма чиста как слеза младенца.

Но спустя 1,5 года прокуратура в судебном порядке отобрала обратно в пользу государства земельный участок, признав «прихватизацию» незаконной. В итоге наш первый гражданин остался у разбитого корыта с фирмой, у которой за душой остался только уставный капитал в размере 10 тыс. руб. И тогда он обратился в суд, требуя признать сделку купли-продажи фирмы недействительной и притворной, мол, он покупал землю на самом деле, а его обманули. Второй гражданин в суде заявил, что продавал исключительно любимый бизнес, в договоре нет ни слова про земельный участок. И вообще, когда мы сделку оформляли, у фирмы была земля. То, что прокуратура отобрала ее через полтора года, – это обычный предпринимательский риск покупателя!

Суд посмотрел старые объявления на FarPost.ru, переписку сторон в мессенджерах и пришел к выводу, что сделка была действительно притворной. Всем понятно, что стороны хотели купить-продать землю, а фирма была лишь ширмой. Продавец заверял, что фирма чиста, а сам скрыл, что земля куплена незаконными путями за 12 тысяч рублей. Значит, он несет ответственность перед покупателем за недостоверные сведения о фирме. И не важно, знал ли он о нарушениях на момент продажи фирмы или они были выявлены позже. Так что, суд постановил вернуть продавцу его чистейшую, но бесполезную фирму, а покупателю – его кровные 30 млн. руб. По итогу последний отделался легким испугом, так сказать.

>> Выводы и Возможные проблемы

Попытка скрыть реальный предмет сделки (землю) за корпоративной ширмой (покупкой фирмы) провалилась, поскольку суд приоритетно оценил истинную волю сторон и защитил покупателя от недостоверных заверений продавца.

Цена вопроса:

30 млн. руб.



Строка для поиска в КонсультантПлюс:

«признание недействительной притворной сделки».

Подготовлена ООО «Инженеры информации»
и Центром Правовой Информации «ЭКСПЕРТ»

Конфликт интересов – когда все действуют в своих интересах, а про интересы компании забывают

Для кого (для каких случаев):
Для случаев назначения ВРИО.

Сила документа:
Постановление арбитражного суда округа.

Где посмотреть комментируемый документ:
Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА МОСКОВСКОГО ОКРУГА ОТ 23.10.2026 N Ф05-15263/2026 ПО ДЕЛУ N А41-38706/2025

>> Схема ситуации

Общество было создано в 2005 году. К 2018 году у него осталось два учредителя с долей по ¼, а ½ принадлежала самой компании. И назрел корпоративный конфликт. Одного из учредителей практически изолировали от управления. Правда, второй считал, что это именно первый препятствует работе родной фирмы. Отстраненный участник обратился в суд с требованием о предоставлении документов ООО. И в процессе судебных споров узнал, что в ЕГРЮЛ появилось новое лицо, которое вправе действовать без доверенности вместо старого директора, должность его – ВРИО директора.

Учредитель подал в суд на ИФНС, которая допустила включение в реестр ВРИО директора.

Налоговая парировала, мол, нам предоставили все нужные документы: удостоверенное нотариусом заявление, приказ о назначении ВРИО. Оснований для отказа в изменении сведений ЕГРЮЛ у нас не было.

Нотариус гнул свою линию. Да я всего лишь удостоверил подпись на заявлении, да проверил полномочия. Больше ничего от меня не требовалось.

У ВРИО директора были свои аргументы. Общество не может оставаться без оперативного управления на время отсутствия (отпуск, нетрудоспособность и так далее) единоличного исполнительного органа-директора ООО, поскольку необходимо сдавать отчетность, контактировать с контрагентами общества и др. Именно в этих целях директор приказом назначил ВРИО директора на время своего отсутствия по причине ухода в отпуск. Отпуск, правда, затянулся. Но ВРИО еще три раза в течение нескольких месяцев пытался провести общее собрание для выбора нового директора. А тут еще и банк в отсутствие сведений в ЕГРЮЛ отказывался выдать деньги на выплату зарплаты.

У первых судов тоже оказалась своя позиция. Во-первых, суд напомнил, что оспорить запись в ЕГРЮЛ можно в течение трех месяцев, а учредитель обратился уже практически через год. Где он был все это время?! ЕГРЮЛ-то открытый, раньше надо было шевелиться. Участник изменения в реестре обязан отслеживать. Во-вторых, Инспекция действовала в рамках правовых процедур. Суды отметили, что регистрирующий орган не наделен полномочиями по оценке представленных на регистрацию документов на предмет их действительности, достоверности и фальсификации. При наличии оснований предположить, что в Инспекцию представлены подложные документы, заинтересованное лицо вправе обратиться в связи с этим в правоохранительные органы. В-третьих, суды не поняли, в связи с чем участник вообще спорит. Какие его права нарушены?!

Также суды отметили невозможность аннулирования записи, указав, что законодательство не предусматривает процедуры аннулирования или исключения записей из ЕГРЮЛ.

Кассационный суд со всеми перечисленными выводами не согласился. Не нужно путать единоличный исполнительный орган, который действует без доверенности и сведения о котором включаются в

ЕГРЮЛ, и ВРИО директора. Последнего вправе назначить сам директор на время своего временного отсутствия. Первого же выбирают учредители на общем собрании.

Возложение полномочий по временному исполнению обязанностей директора ООО, по смыслу статей 33, 40 Закона N 14-ФЗ, не является основанием для изменения сведений о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени общества. Суды не учли, что внесение изменений в государственный реестр на основании документов, не соответствующих закону, является основанием для признания решения регистрирующего органа недействительным.

Кроме того, суды не учли, что истец был фактически изолирован от информации о деятельности Общества. При этом следует отметить, что факт внесения записи в ЕГРЮЛ сам по себе не означает, что заявитель должен был знать о нарушении своих прав. Обществом не оспорено, что приказ о назначении ВРИО директора был предоставлен заявителю в рамках рассмотрения иного арбитражного спора.

Отклоняя доводы заявителя о том, что оспариваемая запись нарушает его права как участника Общества, суды не приняли во внимание, что внесение записи в ЕГРЮЛ влечет юридические последствия, создает правовую неопределенность и риски для Общества, что является прямым нарушением корпоративных прав, подлежащих судебной защите.

>> Выводы и Возможные проблемы

Сведения об исполняющем обязанности директора не вносятся в ЕГРЮЛ. Не получится обойти корпоративный конфликт и назначить «своего» руководителя таким образом.

Цена вопроса:
ИО директора в ЕГРЮЛ.

Строка для поиска в КонсультантПлюс;
«ВРИО ЕГРЮЛ».

Наследник доли в ООО vs остальные участники

Для кого (для каких случаев):
Для случаев получения в наследство доли в ООО.

Сила документа:
Постановление арбитражного суда округа.

Где посмотреть комментируемый документ:
Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 29.10.2026 N Ф04-3022/2026 ПО ДЕЛУ N А45-26740/2025

>> Схема ситуации

Гражданин унаследовал долю в уставном капитале Общества в размере 5,25%. По прошествии времени необходимого на вступление в наследство и внесение соответствующей записи в ЕГРЮЛ Гражданин, как новый участник захотел выйти из Общества и получить действительную стоимость доли в сумме 25 029 840 руб. Но не тут-то было.

Оказалось, что за время, потребовавшееся на вступление в наследство и в корпоративные права, Обществом проведено общее собрание, где большинством голосов: 1) Установлен запрет на выход из Общества; 2) Отчуждение доли – только с согласия всех остальных участников; 3) Преимущественное право выкупа для участников и самого Общества по фиксированной сильно заниженной цене 300 000 рублей за 1% доли. Т.е. права наследника значительно урезали, получить за 5,25% доли он может только 1 575 000 руб, что почти на 23,5 миллиона руб. меньше действительной стоимости.

Что на это сказали суды? Суд первой инстанции исходил из того, что такое поведение участников Общества является проявлением злоупотребления правом и влечет ничтожность условий устава о бессрочном запрете на выход из Общества, о необходимости получения согласия на отчуждение доли и о заниженной фиксированной цене выкупа, поскольку указанные ограничения в своей совокупности противоречат существу законодательного регулирования корпоративных отношений.

Отменяя это решение, суд апелляционной инстанции исходил из того, что в ходе рассмотрения спора пункт устава, устанавливавший запрет на выход участников, был исключен на основании протокола общего собрания.

Суд округа всё отменил и отправил дело на новое рассмотрение. Он отметил, что в период между датой открытия наследства и датой выдачи свидетельства о праве собственности на наследство временно возникает неопределенность состава участников ООО. В таких случаях общество не должно принимать никаких действий, затрагивающих права и законные интересы наследников, до истечения такого срока.

Апелляционный суд указал, что исключение участниками ООО из устава пункта, содержавшего запрет на выход из Общества, устранило нарушения прав истца, в связи с чем последний не лишен возможности подать нотариальное заявление о выходе во внесудебном порядке. Однако суд апелляционной инстанции не учел, что сама по себе формальная отмена или изменение одного лишь этого пункта не устраняет автоматически всех оспариваемых взаимосвязанных положений устава.

>> Выводы и Возможные проблемы

Согласно п. 15 "Обзора судебной практики ВС РФ N 3 (2020)", предусматриваемые уставом ООО правила отчуждения доли в уставном капитале не могут противоречить существу законодательного регулирования отношений участия в таком обществе, заключающегося в том числе в недопустимости ситуации, при которой участнику на неразумно длительный период запрещается отчуждение своей доли или выход из общества с возможностью возврата своих инвестиций.

Цена вопроса:

23 454 840 рублей.

Строка для поиска в КонсультантПлюс:

«нарушение права на получение действительной стоимости доли наследником».