

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТОМСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ
УКРЕПЛЕНИЯ
РОССИЙСКОЙ
ГОСУДАРСТВЕННОСТИ

Часть 68

Издательство Томского университета
2016

ворных конструкций. Это собирательное понятие, воспринимать которое необходимо как целое, без акцентирования внимания на отдельных позиционных компонентах. Данная устойчивая лексема должна рассматриваться в своем монолитном концепте.

Учитывая изложенное, следует признать, что формулировка ст. 824 ГК РФ «предоставление товаров, выполнение работ или оказание услуг третьему лицу» указывает на договорный характер денежного требования.

К ВОПРОСУ О НАДЛЕЖАЩЕМ ПОРЯДКЕ ИЗМЕНЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ПРОДАЖНОЙ ЦЕНЫ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ ПОСЛЕ ВСТУПЛЕНИЯ РЕШЕНИЯ СУДА В ЗАКОННУЮ СИЛУ

К.В. Бочарникова

Начальная продажная цена предмета ипотеки является одним из материально-правовых условий, подлежащих установлению при обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество. Под начальной продажной ценой предмета ипотеки следует понимать денежное выражение минимальной стоимости объекта взыскания (реализации), с которой начинаются¹ торги, а в случаях, предусмотренных законом², – первоначальной стоимости для определения покупной цены имущества. С момента вынесения решения суда об обращении взыскания в ходе исполнительного производства рыночная стоимость предмета ипотеки может измениться, в связи с чем начальная продажная цена, установленная решением суда, может нарушить интересы сторон. Достижение справедливой начальной продажной цены предмета ипотеки требует пересмотра данного матери-

¹ В том числе и в случае проведения повторных публичных торгов, со снижением начальной продажной цены на 15 процентов (п. 3 ст. 58 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015 г.) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

² а) В случае объявления публичных торгов несостоявшимися (п. 2 ст. 58 Закона об ипотеке); б) при приобретении (оставлении) с «дисконтом» не более чем 25 процентов (п. 4 ст. 58 Закона об ипотеке); в) в результате соглашения (абз. 2 п. 2 ст. 55 Закона об ипотеке).

ально-правового условия в надлежащем порядке¹. Изменение или отмена решения суда возможны только при наличии особого правового основания – существенного нарушения норм материального и (или) процессуального права (ст. 387 ГПК РФ, ст. 288 АПК РФ). При вынесении решения суд учитывает рыночную стоимость предмета ипотеки на момент взыскания и не может предвидеть будущее изменение этой стоимости после вступления решения суда в законную силу, что определяет отсутствие правового основания для изменения решения суда, а вместе с тем и размера начальной продажной цены предмета ипотеки.

В литературе предлагается допускать предъявление иска об установлении новой продажной цены в случае существенного изменения ранее установленной². Однако такое требование, по существу, направлено на пересмотр решения суда, но «действующим процессуальным законодательством данный порядок пересмотра вступивших в законную силу судебных актов не предусмотрен»³, из чего следует вывод о том, что такой порядок изменения данного материально-правового условия также не является надлежащим. В п. 13 «Обзора судебной практики по гражданским делам», связанном с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утвержденном Президиумом ВС РФ 22.05.2013 г., указано, что заявление об изменении первоначально установленной судом начальной продажной цены заложенного имущества подлежит рассмотрению судом исходя из аналогии процессуального закона (п. 4 ст. 1 ГПК РФ)⁴. Данный подход воспринят и новейшей судебной практикой судов общей юрисдикции. В п. 6 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 (2015)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2015 г.) разъяснено, что применительно к

¹ Данный вопрос имеет процессуальный характер, вместе с тем тесно связан с материальным залоговым правоотношением по обращению взыскания.

² *Радченко С.Д.* Установление судом начальной продажной цены при обращении взыскания на предмет залога // Юридическая работа в кредитной организации. 2011. № 1. СПС «Гарант».

³ *Определение* ВАС РФ от 06.06.2008 г. № 7123/08 по делу № А42-2240/2007 // СПС «Гарант».

⁴ Аналогичная позиция закреплена в Определении Конституционного Суда РФ от 04.02.2014 г. № 221-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Рискиной Е.Б. на нарушение ее конституционных прав пп. 4 п. 2 ст. 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

случаю изменения рыночной стоимости заложенного недвижимого имущества нормой, применяемой по аналогии процессуального закона, является ст. 434 ГПК РФ: при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного постановления, лицо вправе поставить перед судом вопрос об изменении способа и порядка его исполнения.

Представляется, что данный порядок является надлежащим для изменения начальной продажной цены предмета ипотеки после вступления решения суда в законную силу. В целях конкретизации надлежащего порядка необходимо внести в подп. 4 п. 2 ст. 54 Закона об ипотеке норму, согласно которой изменение начальной продажной цены предмета ипотеки после вступления решения суда в законную силу должно осуществляться в соответствии со ст. 434 ГПК РФ и ст. 324 АПК РФ.

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ СООБЩЕСТВА НА РЫНКЕ ЦЕННЫХ БУМАГ

К.С. Зиновьев

Можно выделить следующие признаки гражданско-правовых сообществ: 1) группа лиц, состоящая из заранее определенных участников (3 и более); 2) наличие общей правовой цели; 3) наличие полномочий на принятие решений, порождающих права и обязанности; 4) решения сообщества обязательны для всех участников группы (вне зависимости от их участия в принятии решения и содержания волеизъявления); 5) решения могут быть обязательны для иных лиц, не являющихся членами сообщества. При этом статус сообщества остался не определенным: является ли сообщество особым субъектом гражданского права или не является. Видится, что сообщество все-таки нельзя будет признать в качестве самостоятельного субъекта, поскольку оно хотя и принимает решения, но само (как единое целое) не становится субъектом гражданских правоотношений – не приобретает самостоятельных субъективных прав и юридических обязанностей. Сообщество и принятие им решений представляет собой особую организацию совместного выражения воли несколькими субъектами по вопросам, связанным с возникновением,