

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

**ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ
УКРЕПЛЕНИЯ
РОССИЙСКОЙ
ГОСУДАРСТВЕННОСТИ**

Часть 64



Издательство Томского университета
2015

Третья модель ограничения свободы договора обусловлена необходимостью соблюдения общих пределов осуществления гражданских прав (ст. 10 ГК РФ). Нарушение корпоративного договора может стать основанием для признания недействительным решений органов общества, если сторонами были все участники общества, или сделки, заключенной в нарушение условий договора.

О «РИСКАХ» ПРИ ЗАЛОГЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С НЕСОГЛАСОВАННОЙ ПЕРЕПЛАНИРОВКОЙ И (ИЛИ) ПЕРЕУСТРОЙСТВОМ

DOI 10.17223/9785751123604/4

К.В. Бочарникова

Жилые помещения с несогласованными перепланировками и (или) переустройствами (далее – измененные помещения) нередко выступают предметом ипотеки. Нахождение в залоге измененных помещений порождает для залогодержателей правовые риски¹, в том числе риск невозможности реализации принадлежащего им права на обращение взыскания на предмет ипотеки, при возникновении соответствующих оснований. Риски залогодержателей измененных помещений связаны: 1) с проблемой распространения права залога на измененное жилое помещение, возникшее в результате перепланировки и (или) переоборудования; 2) с неопределенностью судьбы права на обращение взыскания на заложенное жилое помещение в связи с несоответствием объекта, указанного в договоре ипотеки, и помещения, существующего de-facto. Содержание правового риска состоит в том, что первоначальный объект, переданный в залог и описанный в соответствии с техническими документами, существует только юридически. В действительности существует лишь измененное помещение, имеющее иные характеристики, сведения о которых не внесены в технические документы, а также в ЕГРП. Несогласованные изменения жилого помещения могут быть произведены как до заключения договора ипотеки, так и в период его действия. В случае изменений «до», риск залогодержателя также тесно

¹ В гражданском законодательстве не содержится легального определения риска, а в различных нормах ГК РФ термин «риск» имеет различное правовое наполнение, например: «риск случайной гибели или случайного повреждения имущества», «игры, основанные на риске» и т.д.

связан с «риском признания договора незаключенным»¹ и как следствие – с утратой обеспечения.

До вступления в действие Федерального закона от 21.12.2013 г. № 367-ФЗ², при изменении предмета ипотеки в период действия договора, в случае обращения взыскания на первоначальный предмет, суд мог отказать в обращении взыскания. Данная позиция судебных органов основывалась на теории, которая условно могла быть поименована как «теория несуществующего объекта»³. При обращении взыскания на объект ипотеки, измененный в период действия договора, существенное значение имел факт государственной регистрации права на измененный объект и внесение сведений в ЕГРП. Основанием для отказа в обращении взыскания могло служить отсутствие регистрации права на измененный предмет ипотеки. Вместе с тем иной позиции придерживался ВАС РФ. Позиция ВАС РФ была закреплена в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 28.01.05 г. № 90⁴. В этой связи отметим, что законодатель, развивая позицию ВАС РФ, внес в ст. 345 ГК РФ норму, согласно которой новое имущество, которое принадлежит залогодателю и создано либо возникло в результате переработки или иного изменения заложенного имущества, считается находящимся в залоге.

¹ Договор ипотеки может быть признан незаключенным в случае, если стороны знали или должны были знать о произведенных изменениях на момент заключения договора. Принятие в залог помещений с несогласованными перепланировками и (или) переустройствами, о которых залогодержатель знал до заключения договора, является распространенной практикой банков в целях увеличения финансовых показателей.

² Федеральный закон от 21.12.2013 г. № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую ГК РФ и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) РФ» // СПС Гарант.

³ Обзор материалов судебной практики Ставропольского краевого суда за 2-й квартал 2009 года // Режим доступа: <http://a2aa.ru/index.php?dn=link&to=open&id=1259> (дата обращения: 21.01.2015 г.).

Суд указал о нераспространении обременения ипотекой на измененный предмет ипотеки. В силу п. 2 ст. 8 ГК права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации. До государственной регистрации права собственности залогодателя на дополнительно образовавшиеся площади указанный объект не может быть предметом ипотеки и на него не может быть обращено взыскание.

⁴ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 г. № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке»: изменение предмета ипотеки в период действия договора об ипотеке не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая влечет прекращение залога. Ни ГК РФ, ни ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не требуют для сохранения ипотеки внесения в договор изменений, касающихся описания предмета ипотеки и его оценки, а также регистрации этих изменений.

Таким образом, если до внесения изменений в ГК РФ судебная практика по делам об обращении взыскания на измененный предмет ипотеки не являлась единообразной, то после вступления в действие с 01.07.14 г. Федерального закона от 21.12.13 г. № 367-ФЗ причины принятия противоположных по существу решений устранены. Обращение взыскания должно осуществляться в соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 345 ГК РФ. Указанная новелла, выработанная в правоприменительной практике арбитражных судов, обоснованно получила закрепление в законе и имеет важное значение для стабильности гражданского оборота.

ЗАЩИТА ПРАВ АКЦИОНЕРОВ

DOI 10.17223/9785751123604/5

Е.В. Василенко

Иск как средство судебной защиты, предназначенное для принудительного осуществления через суд субъективных прав граждан, является для акционера возможностью выбора поведения, возможностью прибегнуть к принудительному осуществлению своих нарушенных субъективных прав. Между тем защита может быть осуществлена исходя из следующих прав акционеров, предоставленных им в силу закона¹. Предоставленные права можно разделить на следующие категории, а именно:

1. Материально-правовая категория прав, которая может быть также детализирована следующим образом. Имущественные права – это право на получение части прибыли в виде дивиденда (п. 2 ст. 31); право на получение части имущества общества в случае его ликвидации (п. 1 ст. 23), которое может быть осуществлено только после окончательного расчета со всеми кредиторами. Нематериальные права: право участвовать в управлении обществом, в том числе право присутствовать на общих собраниях акционеров (очередных и внеочередных) и голосовать по всем вопросам повестки дня; право избирать и быть избранным (при наличии 2% акций) в состав Совета директоров акционерного общества и ревизионной комиссии (право избирать включает

¹ Федеральный закон РФ от 26.12.95 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» // СПС Гарант.