

Риски «идентификации» при залоге жилого помещения с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством

Аннотация. В статье рассматривается проблема нахождения в залоге жилого помещения с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством. Автор статьи вводит понятие рисков «идентификации», которые несет залогодержатель жилого помещения с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством. Определяются предпосылки возникновения, содержание, правовые последствия и видовая принадлежность данных рисков. Анализируется вопрос о судьбе права залога и обращения взыскания на заложенное жилое помещение с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством.

Ключевые слова: ипотека, обращение взыскания на предмет ипотеки, несогласованные изменения жилого помещения, риск.

DOI: 10.17803/1994-1471.2016.73.12.084-092

В условиях возрастания роли ипотечного кредитования нередки ситуации, когда в качестве предмета ипотеки выступают жилые помещения с несогласованными перепланировками и (или) переустройствами, не отраженными в технических документах в соответствии с требованиями закона (далее — несогласованные изменения). Правовым основанием проведения изменений является предварительное полученное решение органа местного самоуправления. Условия и порядок проведения работ содержатся в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда. В соответствии с п. 1 ст. 29 Жилищного кодекса РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного п. 6

ст. 26 ЖК РФ, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пп. 3 п. 2 ст. 26 ЖК РФ, являются самовольными. При проведении в отношении жилого помещения несогласованной перепланировки и (или) переустройства у лица, которое произвело самовольную перепланировку и (или) переустройство, возникает правовой риск их несогласования, который влечет негативные правовые последствия, предусмотренные п. 3 ст. 29 ЖК РФ. Вместе с тем не только собственник жилого помещения или его наниматель несет правовой риск несогласования проведенных перепланировки и (или) переустройства, но и на залогодержателя такого помещения возлагаются определенные правовые риски, связанные с его изменением.

© Бочарникова К. В., 2016

* Бочарникова Ксения Валерьевна, аспирантка кафедры гражданского права Юридического института Национального исследовательского Томского государственного университета
aksi__27@mail.ru
634050, Россия, г. Томск, ул. Московский Тракт, 8

Правовые риски залогодержателя могут возникнуть:

- 1) при принятии в залог жилого помещения с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством, произведенными до заключения договора ипотеки (изменения «до»);
- 2) при проведении в отношении жилого помещения — предмета ипотеки несогласованной перепланировки и (или) переустройства в период действия договора ипотеки (изменения «после»).

Оба указанных риска залогодержателя связаны с проблемой определения материально-правового условия о предмете взыскания, которая выражается: во-первых, в вопросе распространения права залога на измененное помещение, возникшее в результате перепланировки и (или) переустройства; во-вторых, в неопределенности судьбы права на обращение взыскания на заложенное жилое помещение в связи с несоответствием описанного в договоре ипотеки помещения объекту недвижимого имущества, который существует *de facto*.

Вопрос о правовых рисках залогодержателя жилого помещения с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством не получил в науке гражданского права России должного внимания. Полагаем, что риски залогодержателя жилого помещения с несогласованными изменениями необходимо понимать как возможность наступления неблагоприятных факторов и обстоятельств, создающих угрозу нарушения констатируемой правом возможности залогодержателя обратиться взыскание на предмет ипотеки. Принимая во внимание структуру гражданского правоотношения, с которым связан риск, риски залогодержателя жилого помещения с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством являются видом так называемых «предмет-рисков». Это означает, что данные риски связаны с пороком в предмете ипотечного правоотношения.

Правовые риски залогодержателя жилого помещения с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством имеют особые юридические предпосылки возникновения —

такие риски возникают при отсутствии тождества описанного в документах — основаниях возникновения права залога и в Едином государственном реестре недвижимости тому объекту, который существует в действительности, после проведенных в отношении него несогласованных изменений. Это позволяет говорить о неправильном, а также устаревшем описании жилого помещения в договоре об ипотеке. В соответствии с пп.1, п. 2 ст. 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (далее — Закон об ипотеке) в договоре об ипотеке должен быть определен предмет ипотеки, идентифицируемый указанием его наименования, места нахождения и достаточных для идентификации этого предмета иных признаков, позволяющих выделить недвижимую вещь из массы подобных вещей. В качестве иных признаков, позволяющих выделить недвижимую вещь из массы подобных вещей, могут выступать: общая площадь, литеры помещения, номер помещения на плане, а также количество комнат в жилом помещении¹. Таким образом, в силу проведенной перепланировки и (или) переустройства жилого помещения изменяются иные признаки, позволяющие выделить недвижимую вещь из массы подобных вещей, однако соответствующие изменения не вносятся в технические документы жилого помещения и в документ — основание возникновения права залога. Указание в договоре ипотеки общей площади, литеры помещения, номера помещения на плане или количества комнат в жилом помещении в соответствии с техническими документами на неперепланированное и (или) непереустроенное жилое помещение выступает первой юридической составляющей ситуации «нетождественности объекта недвижимости».

Второй юридической составляющей отсутствия тождества объекта жилой недвижимости, указанного в документе, — основании возникновения права залога тому объекту, который существует в действительности, выступает содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости запись о зарегистрированном праве собственности залогодателя на жилое помещение, обладающее признаками

¹ См. например: решение Арбитражного суда Свердловской области от 30.04.2014 по делу № А60-44745/2013 ; постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 16.10.2008 № Ф09-7427/08-С6.

того жилого помещения, которое существовало до проведения несогласованных изменений. В соответствии со ст. 5 Закона об ипотеке по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Право собственности на здания, сооружения и иное вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 ГК РФ). В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 29.12.2015) государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. В этой связи, с одной стороны, предметом ипотеки выступает неперепланированное и (или) неперестроенное жилое помещение, на которое зарегистрировано право собственности залогодателя, которое вместе с тем не существует в действительности. С другой стороны, измененный объект недвижимого имущества с несогласованной перепланировкой и (или) перестроением не может быть предметом ипотеки, так как в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о зарегистрированном праве собственности залогодателя на него. Более того, так как перепланировка и (или) перестроение жилого помещения были проведены без получения правового основания, а потому являются несогласованными, то до момента согласования изменений право собственности в отношении измененного жилого помещения не может быть зарегистрировано.

Таким образом, описание жилого помещения в документе — основании возникновения права залога без учета произведенных изменений жилого помещения, в том числе в соответствии с устаревшими сведениями, содержащимися в технических документах на первоначальное жилое помещение, и отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированном

праве на измененное жилое помещение влекут возникновение ситуации «нетождественности объекта недвижимости», которая, в свою очередь, является предпосылкой возникновения для залогодержателя рисков «идентификации». При указанных рисках измененное жилое помещение, переданное в ипотеку и описанное в договоре ипотеки в соответствии с имеющимися техническими документами, существует только юридически. В действительности первоначальное помещение как объект прав перестает существовать и имеет иные характеристики, в отношении которых не проведен кадастровый и технический учет, а также не внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости.

Риск «идентификации» в случае проведения перепланировки и (или) перестройки жилого помещения до заключения договора ипотеки

Несогласованные изменения жилого помещения могут быть произведены как до заключения договора ипотеки, так и после его заключения. В случае изменений «до», риск «идентификации» также тесно связан с риском признания договора ипотеки незаключенным в отношении помещения и, как следствие, — с утратой обеспечения. При описании предмета ипотеки на основании данных технических документов на жилое помещение без учета изменений договор ипотеки может быть признан незаключенным в случае, если обе стороны знали или должны были знать о произведенных изменениях на момент заключения договора².

Примером залогового правоотношения, в котором обе стороны на момент заключения договора ипотеки знали о произведенных в отношении жилого помещения несогласованных изменениях, выступает распространенное в банковской сфере принятие в залог жилой недвижимости с несогласованными перепланировками и (или) перестройками в целях увеличения собственных финансовых и иных показателей. В правовых актах Банка России: письме Банка России от 30.06.2005 № 92-Т

² В случае если залогодержатель является добросовестным и не знал и не должен был знать о произведенных изменениях, сделка может быть признана недействительной по основанию, предусмотренному п. 2 ст. 179 ГК РФ, как сделка, совершенная под влиянием обмана.

«Об организации управления правовым риском и риском потери деловой репутации в кредитных организациях и банковских группах»; письме Банка России от 23.06.2004 № 70-Т «О типичных банковских рисках»; письме Банка России от 29.06.2011 № 96-Т «О Методических рекомендациях по организации кредитными организациями внутренних процедур оценки достаточности капитала» в качестве одного из возможных рисков указан правовой риск, связанный с возникновением у кредитной организации убытков и иных неблагоприятных правовых последствий вследствие допусаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности (неправильные юридические консультации, неверное составление документов, в том числе при рассмотрении спорных вопросов в судебных органах). Банк, принимая в залог жилое помещение с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством, о котором он знал, допускает правовую ошибку, намеренно составляя документ — основание возникновения права залога с неверным содержанием, и тем самым самостоятельно создает для себя правовой риск, которого можно было бы избежать. Вместе с тем банк-залогодержатель также совершает юридически значимое действие применительно к рискованной ситуации, выраженное в избрании и реализации определенной стратегии управления рисками. Данное действие является ответственным решением, составляющим сущность риска, и заключается в рисковом поведении³. Таким образом, банк — залогодержатель предмета ипотеки — жилого помещения с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством не только создает, но и принимает на себя риск «идентификации» жилого помещения и возлагает на себя все возможные неблагоприятные последствия, которые могут возникнуть вследствие этого. Банк-залогодержатель не только имеет возможность отказаться или принять на себя риск «идентификации» жилого помещения с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством, но и предпринять возможные меры для их минимизации. Ми-

нимизация рисков представляет собой «систему мероприятий, способных перевести риски в область приемлемых»⁴.

Любой залогодержатель, в том числе профессиональный участник хозяйственного оборота, в рамках проведения мероприятий по минимизации рисков до заключения договора об ипотеке вправе произвести фактический осмотр предмета ипотеки; запросить предоставление отчетов об оценке, заключений экспертных организаций, содержащих информацию об изменениях объекта недвижимого имущества, принимаемого в залог, с целью выявления изменений и дальнейшего прогнозирования возможности проведения согласования произведенных несогласованных перепланировок и (или) переустройств в соответствии с законодательством РФ. Залогодержатель также наделяется возможностью требовать включения в договор ипотеки условия об обязанности залогодателя предпринять все необходимые юридические и фактические действия по осуществлению согласования произведенной перепланировки и (или) переустройства жилого помещения, переоформлению технических документов на измененный объект жилой недвижимости, внесению изменений в Единый государственный реестр недвижимости, перезаключению договора ипотеки (п. 6 ст. 345 ГК РФ). Не совершив указанные действия, залогодержатель возлагает на себя правовой риск «идентификации» предмета ипотеки и принимает его.

Риск «идентификации» в случае проведения перепланировки и (или) переустройства жилого помещения после заключения договора ипотеки

Риск «идентификации» может возникнуть при проведении несогласованной перепланировки и (или) переустройства жилого помещения после заключения договора ипотеки, но в период его действия. В этом случае неизбежно возникает вопрос о распространении права залога на «новое» измененное помещение и возможности обращения взыскания на предмет ипотеки.

³ Крючков Р. А. Принятие риска: стратегии правового управления // *Налоги*. 2010. № 48. С. 25.

⁴ Лубин А. Ф., Кондратьева Е. Е., Нурутдинов О. А. Общие положения рискологии — теории риска в деятельности по выявлению, расследованию и раскрытию преступлений // *Российский следователь*. 2007. № 3. С. 42.

До вступления в действие Федерального закона от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 367-ФЗ), изменившего положения § 3 («Залог») гл. 23 ГК РФ, при обращении взыскания на предмет ипотеки — жилое помещение с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством суд мог отказать в удовлетворении требования залогодержателя. Данная позиция судебных органов основывалась на теории, которая условно может быть названа как «теория несуществующего объекта недвижимости». При изменении первоначального объекта недвижимости возникает иной объект, а права и правопритязания (в том числе право на обращение взыскания) на первоначальную, уже не существующую в действительности недвижимую вещь с ее свойствами и характеристиками не могут быть реализованы.

Данная теория находила свое отражение в практике судов общей юрисдикции. Арбитражные суды придерживались иной позиции и следовали разъяснениям, содержащимся в информационном письме Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке». Таким образом, в правоприменительной практике до недавнего времени не существовало единого подхода к разрешению вопроса о возможности обращения взыскания на предмет ипотеки в случае, если жилое помещение, являющееся ее предметом, было самовольно перепланировано и (или) переустроено.

Что касается доктрины гражданского права, то вопрос о возможности обращения взыскания на жилые помещения с самовольными перепланировками и (или) переустройствами не поднимался. Вместе с тем вопрос о возможности обращения взыскания на предмет ипотеки — жилое помещение с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством, надлежащем предмете взыскания тесно связан с дискуссией в цивилистике о том, что по-

нимается под материально-правовым условием о предмете взыскания по ипотеке. Среди исследователей проблем залогового права нет единого мнения относительно данного вопроса. В. А. Мочалова отмечает, что в контексте отдельных статей Закона об ипотеке заложенное недвижимое имущество выступает объектом вещного права залогодержателя (ст. 2—4, 11, 19, 33, 38), предметом договора об ипотеке (ст. 1, 5—7, 9, 43), предметом ипотечного обязательства (ст. 29—32, 37, 40, 42), что указывает на вещный, а не на стоимостной характер предмета, на который в последующем будет обращено взыскание⁵.

Таким образом, автор полагает, что предметом взыскания по ипотеке выступает недвижимая вещь. Данная позиция не лишена недостатков с точки зрения теории правореализации и механизма развития ипотечного обязательства. Недвижимое имущество как предмет ипотеки в рамках динамики ипотечного обязательства проходит ряд стадий, постепенно «трансформируясь» сначала в объект взыскания, затем — в объект реализации, а по окончании данных процедур превращается в стоимость (за исключением случаев оставления предмета ипотеки за залогодержателем). По окончании реализации предмета залога его стоимость становится эквивалентом цены неисполненного или ненадлежащим образом исполненного обязательства, который причитается залогодержателю. Вместе с тем на изменение правового статуса объекта недвижимого имущества после обращения взыскания на него влияют не только прохождение различных стадий ипотечного обязательства, но и воздействие различных субъективных гражданских прав залогодержателя (права обращения взыскания на предмет ипотеки, права реализации предмета ипотеки, права на удовлетворение требований).

В этой связи справедливо было бы поддержать иную точку зрения относительно понимания материально-правового условия о предмете ипотеки при обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество. Ю. Н. Рассказова исходит из того, что требование залогодержателя об обращении взыскания соотносится не с предметом залога (вещью),

⁵ Мочалова В. А. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество : научно-практич. пособие. М. : Юстицинформ, 2013. С. 66.

а с его стоимостью⁶. Таким образом, предметом взыскания является стоимость недвижимого имущества, а не сама вещь.

Однако нельзя не признать, что стоимость недвижимой вещи выступает экономической характеристикой любой вещи, определяет ее ценность для обладателя и иных третьих лиц, не имеет самостоятельного характера и существует только, если в натуре существует сама вещь. Все вышеперечисленное может быть отнесено и к связи между предметом ипотеки и его стоимостью. В связи с этим Закон об ипотеке наделяет залогодержателя правом проверять не стоимость заложенного имущества, ее возможное увеличение или снижение, а фактическое наличие заложенного по договору ипотеки имущества (ст. 34). Правом на передачу недвижимого имущества в залог в силу прямого указания пункта 1 статьи 6 Закона об ипотеке обладает только собственник недвижимого имущества. Данное обстоятельство косвенно свидетельствует о том, что если бы предметом взыскания выступала стоимость недвижимого имущества, то залогодателем предмета ипотеки могло бы выступать любое лицо, не являющееся собственником недвижимого имущества при условии, что у такого лица существует законное право на получение стоимости недвижимой вещи и распоряжения ею. В конце концов обременение ипотекой устанавливается в отношении самой недвижимой вещи, а не ее стоимости, а в соответствии с принципом специальности из всего имущества залогодателя выделяется именно объект недвижимости.

Таким образом, материально-правовое условие о предмете взыскания предполагает определение самого недвижимого имущества. Однако если признать, что предметом взыскания всегда выступает только сама недвижимая вещь, то в случае ее изменения или гибели право залога на нее должно быть прекращено, а в удовлетворении требования залогодержателя об обращении взыскания должно быть отказано. В случае же признания стоимости недвижимого имущества в качестве предмета

взыскания обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество при его изменении или гибели и получение удовлетворения из стоимости измененного имущества или иного эквивалента такого имущества допустимо.

Таким образом, представляется, что под предметом взыскания необходимо понимать недвижимую вещь, находящуюся в залоге, однако в исключительных случаях: изменения вещи (например, при изменении жилого помещения в результате проведения несогласованной перепланировки и (или) переустройства), или ее гибели — в целях охраны прав залогодержателя предметом взыскания должна признаваться не сама недвижимая вещь, а ее стоимость.

Возвращаясь к нормам Федерального закона № 367-ФЗ, необходимо отметить, что в целях устранения пробелов в правовом регулировании, развивая ранее упомянутую позицию Президиума ВАС РФ о сохранении права залога, законодатель внес новеллу в статью 345 Гражданского кодекса Российской Федерации, определяющую перечень видов имущества, которое считается находящимся в залоге независимо от согласия на это залогодателя или залогодержателя. Введение данной нормы прежде всего связано с идеей, согласно которой право залога предоставляет залогодержателю право требовать удовлетворения из ценности предмета залога, в исключительных случаях признаваемой в качестве предмета взыскания. Так, требования залогодержателя в исключительных случаях могут быть удовлетворены из любого фактического или юридического заменителя этой вещи. Р. С. Бевзенко отмечает: «Как бы ни изменялась внешняя форма, в которой существовала в момент установления залога эта ценность, залог сохраняется до тех пор, пока будет существовать фактический или юридический заменитель этой ценности»⁷. Данный принцип именуется принципом эластичности предмета залога, который находит свое отражение в пункте 2 статьи 334 и пункте 2 статьи 345 Гражданского кодекса Российской Федерации.

⁶ Рассказова Ю. Н. Залог движимого имущества. Меры обеспечения и меры ответственности в гражданском праве : сб. статей. М., 2010. С. 15.

⁷ Бевзенко Р. С. Борьба за залог: третий этап реформы залогового права России // Вестник гражданского права. 2015. № 2. Т. 15. С. 32.

Применение принципа эластичности залога к отношениям обращения взыскания на жилое помещение с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством означает, что в соответствии с пп. 1. п. 2 ст. 345 ГК РФ новое имущество, которое принадлежит залогодателю и возникло в результате переработки или иного изменения заложенного имущества, считается находящимся в залоге. Поэтому, описание измененного жилого помещения в соответствии с имеющимися на момент заключения идентифицирующими признаками не должно повлечь прекращения права залога на измененный предмет ипотеки в соответствии с теорией «несуществующего предмета», а в удовлетворении требования об обращении взыскания на предмет ипотеки не должно быть отказано.

Таким образом, если до вступления в действие Федерального закона № 367-ФЗ (до 01.07.2014) судебная практика не являлась единообразной, а суды отказывали в обращении взыскания на измененный предмет ипотеки, то после его вступления в действие причины принятия таких решений устранены. При возникновении оснований для обращения взыскания на измененное в период действия договора об ипотеке жилое помещение должна применяться новелла пп. 1 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации. Указанная новелла, выработанная в правоприменительной практике арбитражных судов, обоснованно получила закрепление в законе и представляется разумной, имеющей значение для стабильности гражданского оборота.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Бевзенко Р. С. Борьба за залог: третий этап реформы залогового права России // Вестник гражданского права. — 2015. — № 2 — Т. 15. — С. 8—50.
2. Бевзенко Р. С. Правовые позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в сфере залогового права. — М., 2012. — 143 с.
3. Власова А. С. Гражданско-правовые средства регулирования риска предпринимательской деятельности // Нотариус. — 2007. — № 5. — С. 28—31.
4. Вячеславов Ф. А. Распределение рисков: понятие и значение в гражданском праве // Вестник Московского университета. — Серия 11 : Право. — 2007. — № 4. — С. 74—91.
6. Демушкина Е. С. О практических аспектах теоретической проблемы акцессорности ипотеки и путях развития неакцессорных форм ипотеки в России. — М. : Юриспруденция, 2011. — 208 с.
7. Запорощенко В. А. Особенности правового регулирования алеаторных сделок в Российской Федерации : автореф. дис. ...канд. юрид. наук. — Екатеринбург, 2006. — 20 с.
8. Кабышев О. А. Предпринимательский риск: правовые вопросы : дис. ... канд. юрид. наук. — М., 1996.
9. Калмыкова А. В. Сущность права залога в германском и российском праве // Журнал российского права. — 2007. — № 3. — С. 87—98.
10. Кассо Л. А. Понятие о залоге в современном праве. — М., 1999. — 284 с.
11. Кожина Ю. А. Договор ипотеки жилых помещений : дис. ... канд. юрид. наук. — Волгоград, 2002. — 195 с.
12. Лавров М. В. Риск в сфере корпоративного контроля: гражданско-правовые аспекты : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — Волгоград, 2006. — 26 с.
13. Лубин А. Ф., Кондратьева Е. Е., Нурутдинов О. А. Общие положения рискологии — теории риска в деятельности по выявлению, расследованию и раскрытию преступлений // Российский следователь. — 2007. — № 3. — С. 4—6.
14. Мочалова В. Специальность ипотеки по объему обеспечиваемого требования // Хозяйство и право. — 2010. — № 5. — С. 85—93.
15. Мочалова В. А. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество : научно-практич. пособие. — М. : Юстицинформ, 2013. — 213 с.
16. Прокофьев С. В. Правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости) в российском праве : дис. ... канд. юрид. наук. — М., 2000. — 248 с.
17. Рахимов М. З. Предпринимательский риск : избранные труды. — Душанбе : Бухоро, 2014. — С. 542—543.

18. Руденко Е. Ю. Жилые помещения как предмет ипотеки и особенности регулирования возникающих в связи с ипотекой отношений : дис. ... канд. юрид. наук. — Волгоград, 2009. — 194 с.
19. Стрембелев В. Вещно-правовой эффект реконструкции зданий // Вестник гражданского права. — 2010. — № 3. — С. 155—161.
20. Шахбазян А. А. Понятие и значение правовых рисков в гражданском праве и способы их минимизации // Российский юридический журнал. — 2011. — № 5. — С. 128—136.
21. Шершеневич Г. Ф. Учебник гражданского права. — М. : Спарк, 1995. — 461 с.

Материал поступил в редакцию 07 июня 2016 г.

IDENTIFICATION RISKS IN CASES OF MORTGAGING RESIDENTIAL PROPERTY WITH NON-APPROVED RE-PLANNING AND (OR) RECONSTRUCTION

BOCHARNIKOVA Kseniya Valerevna — Post-graduate Student of the Department of Civil Law at the Law Institute of the National Research at the Tomsk State University
aksi__27@mail.ru
634050, Russia, Tomsk, ul. Moskovskiy Trakt, 8

Review. *This paper deals with the problem of mortgaging residential property with non-approved re-planning and (or) reconstruction. The author introduces the concept of identification risks incurred by the mortgagee of the living premises with non-approved re-planning and (or) reconstruction. The author defines prerequisites of appearance of such risks, their content, legal effects and specific attribution. The paper examines the fate of the right to mortgage and foreclosure on the mortgaged premises with non-approved re-planning and (or) reconstruction.*

Keywords: *mortgage, foreclosure on mortgaged property, non-approved changes to residential premises, risk.*

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Bevzenko R. S. Bor'ba za zalog: tretij jetap reformy zalogovogo prava Rossii // Vestnik grazhdanskogo prava. — 2015. — № 2 — Т. 15. — С. 8—50.
2. Bevzenko R. S. Pravovye pozicii Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossijskoj Federacii v sfere zalogovogo prava. — М., 2012. — 143 с.
3. Vlasova A. S. Grazhdansko-pravovye sredstva regulirovanija riska predprinimatel'skoj dejatel'nosti // Notarius. — 2007. — № 5. — С. 28— 31.
4. Vjachslavov F. A. Raspredelenie riskov: ponjatie i znachenie v grazhdanskom prave // Vestnik Moskovskogo universiteta. — Serija 11 : Pravo. — 2007. — № 4. — С. 74— 91.
5. Demushkina E. S. O prakticheskih aspektah teoreticheskoj problemy aknessornosti ipoteki i putjah razvitija neaknessornyh form ipoteki v Rossii. — М. : Jurisprudencija, 2011. — 208 с.
6. Zaporoshhenko V. A. Osobennosti pravovogo regulirovanija aleatornyh sdelok v Rossijskoj Federacii : avtoref. dis. ...kand. jurid. nauk. — Ekaterinburg, 2006. — 20 s.
7. Kabyshev O. A. Predprinimatel'skij risk: pravovye voprosy : dis. ... kand. jurid. nauk. — М., 1996.
8. Kalmykova A. V. Sushhnost' prava zaloga v germanskom i rossijskom prave // Zhurnal rossijskogo prava. — 2007. — № 3. — С. 87— 98.
9. Kasso L. A. Ponjatie o zaloge v sovremennom prave. — М., 1999. — 284 с.
10. Kozhina Ju. A. Dogovor ipoteki zhilyh pomeshhenij : dis. ... kand. jurid. nauk. — Volgograd, 2002. — 195 с.
11. Lavrov M. V. Risk v sfere korporativnogo kontrolja: grazhdansko-pravovye aspekty : avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk. — Volgograd, 2006. — 26 с.
12. Lubin A. F., Kondrat'eva E. E., Nurutdinov O. A. Obshhie polozhenija riskologii — teorii riska v dejatel'nosti po vyjavleniju, rassledovaniju i raskrytiju prestuplenij // Rossijskij sledovatel'. — 2007. — № 3. — С. 4—6.
13. Mochalova V. Special'nost' ipoteki po ob#emu obespechivaemogo trebovanija // Hozjajstvo i pravo. — 2010. — № 5. — С. 85—93.

14. *Mochalova V. A.* Grazhdansko-pravovye voprosy obrashhenija vzyskanija na zalozhennoe nedvizhimoe imushhestvo : nauchno-praktich. posobie. — M. : Justicionform, 2013. — 213 s.
15. *Prokof'ev S. V.* Pravovoe regulirovanie ipoteki (zaloga nedvizhimosti) v rossijskom prave : dis. ... kand. jurid. nauk. — M., 2000. — 248 s.
16. *Rahimov M. Z.* Predprinimatel'skij risk : izbrannye trudy. — Dushanbe : Buhoro, 2014. — S. 542—543.
17. *Rudenko E. Ju.* Zhilye pomeshhenija kak predmet ipoteki i osobennosti regulirovanija vznikajushhij v svjazi s ipotekoj otnoshenij : dis. ... kand. jurid. nauk. — Volgograd, 2009. — 194 s.
18. *Strembelev V.* Veshhno-pravovoj jeffekt rekonstrukcii zdanij // Vestnik grazhdanskogo prava. — 2010. — № 3. — S. 155—161.
19. *Shahbazjan A. A.* Ponjatie i znachenie pravovyh riskov v grazhdanskom prave i sposoby ih minimizacii // Rossijskij juridicheskij zhurnal. — 2011. — № 5. — S. 128—136.
20. *Shershenevich G. F.* Uchebnik grazhdanskogo prava. — M. : Spark, 1995. — 461 s.