



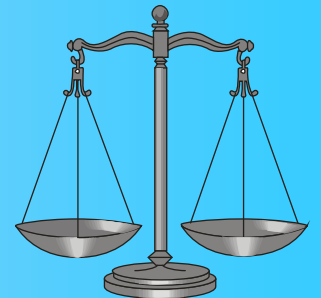
ИНТЕРЦЕССИЯ

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

129090, г. Москва, ул. Щепкина, 28
тел./факс: +7 (495) 684 90 55
mail@intercessia.ru / www.intercessia.ru

Правовая защита корпоративной недвижимости

Докладчик: Врублевская Юлия Саввична





ИНТЕРЦЕССИЯ

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

Кто предупрежден, тот вооружен.

Если знаешь противника и знаешь себя,
сражайся хоть сто раз, опасности не будет

Сунь Цзы "Искусство войны"



ИНТЕРЦЕССИЯ

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

1. Способы захвата корпоративной недвижимости:

- 1.1. «Несудебные» способы.
- 1.2. «Судебные» способы.
- 1.3. Дополнительные способы.

2. Недостатки разных способов захвата корпоративной недвижимости.

3. Способы защиты корпоративной недвижимости.



ИНТЕРЦЕССИЯ

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

«НЕСУДЕБНЫЕ» СПОСОБЫ



«Несудебные» способы захвата корпоративной недвижимости

Прямая продажа объекта;

Мена объекта;

Продажа долей в компании – собственнике объекта

Внесение объекта в качестве вклада в уставный капитал;

Создание задолженности в размере стоимости объекта,
передача объекта по соглашению об отступном;

Создание задолженности в размере стоимости объекта,
передача объекта в залог займодавцу, обращение взыскания на объект во внесудебном порядке.



ИНТЕРЦЕССИЯ

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

Объект: здание на Рублевском шоссе, общей площадью 2 000 м²

Иск **В** о признании недействительными договора купли-продажи объекта между **В** и **Г**, и договора купли-продажи объекта между **Г** и нерезидентом¹

Иск удовлетворен: договор купли-продажи объекта со стороны **В** подписан неуполномоченным лицом (поддельная доверенность).

«Несудебные» способы захвата корпоративной недвижимости



Иск **А** об истребовании объекта из чужого незаконного владения **В**.

Отказ в иске:
Не доказано, что объект выбыл из владения **А** помимо его воли.



«Судебные» способы захвата корпоративной недвижимости

ИНТЕРЦЕССИЯ

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

Захват корпоративной недвижимости

Создание задолженности в размере стоимости объекта

обращение в суд с требованием о взыскании задолженности, заключение мирового соглашения о передаче объекта в качестве отступного, утверждение мирового соглашения судом;

Заключение договора купли-продажи (мены) объекта

уклонение продавца от передачи объекта покупателю и регистрации перехода права собственности на нее, обращение в суд с требованием о понуждении к исполнению по передаче объекта и о регистрации перехода прав на объект к покупателю (о признании права собственности);

Создание задолженности в размере стоимости объекта

передача объекта в залог займодавцу, обращение взыскания на объект как предмет залога в судебном порядке;

Создание задолженности в размере стоимости объекта

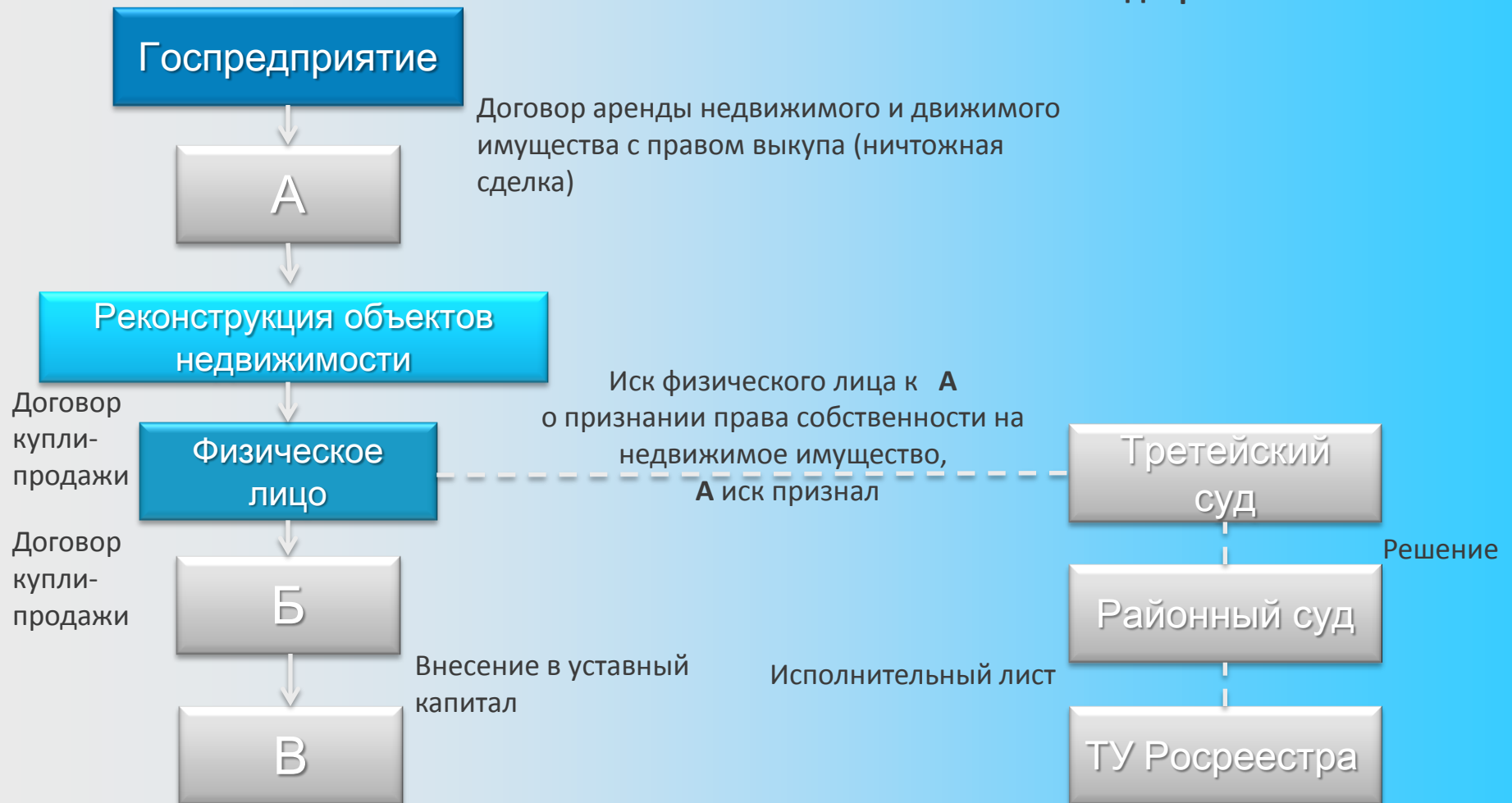
обращение в третейский суд с требованием о взыскании суммы долга, получение решения третейского суда о взыскании, обращение в арбитражный суд за исполнением решения третейского суда, заключение мирового соглашения о передаче объекта в качестве отступного, утверждение мирового соглашения арбитражным судом.



«Судебные» способы захвата корпоративной недвижимости

ИНТЕРЦЕССИЯ
ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

Объект: завод в регионе





Дополнительные способы захвата корпоративной недвижимости:

ИНТЕРЦЕССИЯ

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

СПОСОБЫ ЗАХВАТА

Передача объекта в аренду нескольким арендаторам;

Продажа долей в праве собственности на объект;

Реконструкция объекта;

Изменение назначения объекта;

Ипотека;

Оформление объекта на нерезидента;

Ликвидация участника (ов) сделки;

Банкротство участника (ов) сделки.



Дополнительные способы захвата корпоративной недвижимости:

ИНТЕРЦЕССИЯ
ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

Объект: здание в центре
Москвы, общей площадью
1 500 м² (памятник)





ИНТЕРЦЕССИЯ

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

Недостатки разных способов захвата корпоративной недвижимости:

НЕДОСТАТКИ



Уголовная ответственность;

Приостановка регистрационных действий;

Обеспечительные меры;

Критерии добросовестного приобретателя;

Возмещение убытков;

Появление третьих лиц в процессе;

Временные и финансовые затраты.



Способы защиты корпоративной недвижимости:

ИНТЕРЦЕССИЯ

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ

Уголовное преследование

Обращение в Росреестр

Оспаривание сделок (купли-продажи, мены, соглашения об отступном, соглашения о зачете, др.)

Истребование из чужого незаконного владения

Оспаривание торгов

Оспаривание судебных актов

Судебные экспертизы (почерковедческие, строительно-технические, др.)

Обеспечительные меры



ИНТЕРЦЕССИЯ

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

129090, г. Москва, ул. Щепкина, 28
тел./факс: +7 (495) 684 90 55
mail@intercessia.ru / www.intercessia.ru

Спасибо за внимание!

Общество с ограниченной ответственностью
«Интерцессия»

129090, Москва,
ул. Щепкина, д. 28
Тел/факс: +7 (495) 684-90-55
<http://www.intercessia.ru>
e-mail: mail@intercessia.ru

