

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт Права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.04.01 «Юриспруденция»

(код и наименование направления подготовки)

«Гражданское право; семейное право; международное частное право»

(направленность (профиль))

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

на тему «Преимущественное право покупки»

Студент

Д.А. Антонова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

кандидат юридических наук О.С. Лапшина

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2020 г.

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Преимущественные права в праве России.....	9
1.1 Понятие, сущность и содержание преимущественных прав.....	9
1.2 Признаки и виды преимущественных прав в праве России.....	23
Глава 2 Специфика регулирования и реализации преимущественных прав покупки в гражданском законодательстве РФ	31
2.1 Особенности и порядок реализации преимущественного права покупки (выкупа) доли в жилом помещении	31
2.2 Особенности и порядок реализации преимущественного права покупки доли ООО.....	52
Глава 3 Проблемные вопросы защиты преимущественных прав покупки в России.....	61
3.1 Проблемы реализации преимущественных прав в сфере сделок с земельными участками	61
3.2 Проблемы реализации преимущественных прав в ходе исполнительного производства и реализации арестованного имущества	69
Заключение	72
Список используемой литературы и используемых источников.....	76

Введение

Актуальность темы. Одной из групп гражданских прав в отечественном праве, самостоятельный и специфический статус которых впервые был описан в работах В.П. Грибанова [9], считаются преимущественные права.

В основе термина «преимущественное право» лежит понятие «преимущество», которое также в правовых публикациях трактуется как привилегия либо как правовая льгота, и не случайно. Исследователи полагают, что любое преимущество, любая преференция в праве является правовой льготой, цель введения которой в конечном итоге состоит в том, чтобы создать благоприятный режим деятельности для того или иного определенного субъекта (или круга субъектов) правоотношений.

Категория «преимущественное право» является весьма широкой, с точки зрения своего понятийного содержания. Кроме того, ее научное, доктринальное осмысление еще до конца не состоялось, в связи с чем в публикациях ученых и цивилистов-практиков можно встретить самые различные определения этого термина.

Одной из основных научных проблем в рамках рассматриваемой темы является то, что отсутствует единая доктринальная дефиниция преимущественных прав. Причиной этого является то, что преимущественные права, несмотря на их весьма продолжительное существование в праве (как мировом, так и российском), недостаточно исследованы, их характеристики вызывают споры среди ученых. Нет единства в понимании их правовой природы. Все это определяет актуальность исследования преимущественных прав, их сущности и характеристик в праве России.

Степень разработанности темы. Исследованием гражданских прав в целом сегодня весьма активно занимаются исследователи за рубежом [59; 60; 61], и в России [9; 10; 55]. Однако проблематика преимущественных прав в

российском праве еще только входит в круг активных научных исследований и дискуссий. За рубежом к этой проблематике обращаются лишь единичные авторы, например, Дж. Ренкен [56], причем специфика преимущественных прав в Российской Федерации практически выпадает из поля внимания западных ученых. Их интересуют лишь общие вопросы регулирования гражданских прав в РФ [57]. Что касается отечественной цивилистики, то можно говорить, что и у нас научная доктрина преимущественных прав в целостном виде пока еще не разработана. Ряд авторитетных исследователей делает попытки закрепить единообразное понимание преимущественных прав и предлагают свои авторские трактовки содержания термина. Однако к единству мнений ученые пока не пришли.

Можно говорить лишь о том, что большинство исследователей считают рабочим, т.е. наиболее близким к современным правовым реалиям определение преимущественных прав, предложенное одним из ведущих российских правоведов, указывавшим, что в качестве преимущественных прав следует рассматривать «такие случаи, когда при всех прочих равных условиях преимущество предоставлено законом определенной группе лиц, обладающих какими-то особыми признаками» [10, с.103].

В то же время сегодня выдвигаются и новые, альтернативные трактовки преимущественных прав, которые в целом могут составлять сильную конкуренцию трактовке В.П. Грибанова. Например, перспективной в плане применения (при соответствующих уточнениях) представляется трактовка преимущественных прав, предложенная Р.Е. Пивовар. В его работах преимущественное право определено как «субъективное право, возникновение которого предписано либо санкционировано законом в строго определенных ситуациях и выражающееся в предоставлении управомоченному лицу возможности удовлетворения своего имущественного интереса в первоочередном порядке по сравнению с третьими лицами» [29, с.7].

Объект исследования – общественные правоотношения, возникающие в сфере реализации преимущественных прав в гражданском праве Российской Федерации.

Предмет исследования – нормы гражданского права, регулирующие правоотношения в сфере реализации преимущественных прав в Российской Федерации.

Цель исследования – изучить правовую природу, сущность, основные признаки и виды, а также проблемные аспекты реализации и защиты преимущественных прав в российском гражданском праве.

Задачи исследования:

- рассмотреть понятие, сущность и содержание преимущественных прав;
- выделить признаки и охарактеризовать виды преимущественных прав в праве России;
- изучить особенности и порядок реализации преимущественного права покупки (выкупа) доли в жилом помещении;
- раскрыть особенности и порядок реализации преимущественного права покупки доли ООО;
- проанализировать проблемные вопросы защиты преимущественных прав в России.

Новизна исследования состоит в развитии научной доктрины преимущественных прав и уточнении ключевого понятия «преимущественные права» на основе системного анализа их признаков.

Методологическая база исследования опирается на общенаучные, частнонаучные и частноправовые методы познания правовых явлений. Среди общенаучных методов используются методы анализа и синтеза, сравнительный метод. Среди частноправовых методов – герменевтический, нормативный.

Эмпирическая база исследования основывается на материалах судебной практики, содержащихся в постановлениях и определениях судов общей юрисдикции и арбитражных судов Российской Федерации, касающихся рассмотрения споров о защите преимущественных прав покупки в сфере жилой недвижимости, земельных участков, земель сельскохозяйственного назначения и долей в ООО.

Нормативная правовая база исследования включает в себя широкий спектры кодексов, федеральных законов и подзаконных нормативных правовых актов Российской Федерации, участвующих в гражданско-правовом регулировании правоотношений в сфере реализации преимущественных прав при осуществлении сделок купли-продажи жилой недвижимости, земельных участков, земель сельскохозяйственного назначения и долей в ООО.

Теоретическая значимость исследования заключается в обобщении и систематизации современных доктринальных представлений о преимущественных правах и их свойствах в российской цивилистике.

Научная значимость исследования состоит в обосновании уточненного, авторского, доктринального понимания сущности преимущественных прав в России.

Практическая значимость исследования состоит в предложении рекомендаций по совершенствованию правовых механизмов защиты преимущественных прав покупки.

Положения, выносимые на защиту:

1. Преимущественные права – особая группа гражданских прав в отечественном праве, самостоятельный и специфический статус которых впервые был описан В.П. Грибановым. Их научное, доктринальное осмысление еще до конца не состоялось, среди ученых нет единства в понимании правовой природы преимущественных прав.

2. В действующее российское законодательство целесообразно включить следующую авторскую трактовку термина «преимущественное право»: Преимущественное право – это право, возникающее в силу положений закона, иных нормативно-правовых актов, локальных актов или договора (соглашения), имеющее ситуационную обусловленность объективного либо субъективного характера, т.е. проявляющееся у определенного лица или группы лиц в строго определенных ситуациях, предоставляющие управомоченному лицу или группе лиц возможность удовлетворения своего имущественного интереса в первоочередном порядке по сравнению с третьими лицами, ограничивающие свободу усмотрения обладателя объекта преимущественного права в осуществлении принадлежащего ему субъективного права.

Один из ключевых случаев, когда возникают преимущественные права и основания для их реализации, – это общая долевая собственность. Судами России поддерживается позиция о том, что преимущественное право покупки касается любых случаев возмездного отчуждения доли, в том числе на основании соглашения об отступном, хотя это не бесспорная позиция, т.к. в разные периоды судебная практика в этом вопросе не являлась единообразной.

3. Второй важнейшей сферой реализации преимущественных прав являются правоотношения, связанные с покупкой доли в ООО. Преимущественным правом приобретения доли в ООО пользуются участники ООО, когда один из участников продает долю (часть доли) третьему лицу, а также само общество, когда преимущественное право покупки обществом доли или части доли прямо предусмотрено положениями устава общества с ограниченной ответственностью. Юридическими последствиями несоблюдения требований, предъявляемых к порядку продажи доли в ООО, могут повлечь за собой переход прав покупателя к участникам ООО или непосредственно к самому обществу.

4. Наиболее проблемной сферой является реализация преимущественных прав в сфере земельных правоотношений. Как правило, судебные процессы связаны с оспариванием кадастровой стоимости земельных участков, которая кладется в основу расчета и цены сделки при купле-продаже участка, и ставки арендной платы при его аренде. Исход таких исков имеет вероятностный характер, поскольку суды могут как согласиться с экспертной оценкой рыночной стоимости имущества, так и не согласиться, и установить собственную стоимость, которая будет отличаться и от экспертной рыночной стоимости, и от кадастровой.

5. Для разрешения проблем в сфере реализации преимущественных прав в сфере земельных правоотношений нуждается в совершенствовании процедура оценки стоимости объектов недвижимости, в отношении которых могут возникать преимущественные права у тех или иных категорий лиц, в частности, процедура установления кадастровой стоимости земли, завышение которой может приводить к существенному ущемлению преимущественных прав управомоченных лиц.

Структура работы. Магистерская диссертация состоит из введения, трех глав, шести параграфов, заключения, списка использованной литературы и списка использованных источников.

Апробация результатов исследования. Была подготовлена и опубликована научная статья по теме магистерской диссертации объемом 0,2 п.л. «Понятие преимущественных прав в гражданском праве России: к вопросу об изъянах доктринальных трактовок» (Научный форум. 2020. №8 (101)).

Глава 1 Преимущественные права в праве России

1.1 Понятие, сущность и содержание преимущественных прав

Одной из правовых категорий в современном праве России является понятие «преимущественное право». Этот термин весьма широкий по своему содержанию и охватывает собой не какое-то одно, а целый комплекс преимущественных прав, закрепленных в действующем российском праве.

В частности, путем анализа нормативно-правовых актов, относящихся к различным отраслям отечественного права, можно выделить следующие основные виды преимущественных прав, регулируемых действующим законом:

- преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок (преимущественное право аренды) – ст. 621 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ [7]);
- преимущественное право приобретения акций публичного общества его акционерами – ст. 40 Федерального закона «Об акционерных обществах» [53];
- преимущественное право приобретения акционерами непубличного общества акций, отчуждаемых по возмездным сделкам другими акционерами, - ч.3 ст. 7 Федерального закона «Об акционерных обществах» [53];
- преимущественное право покупки доли в праве общей собственности – ст. 250 ГК РФ [7];
- преимущественное право покупки доли или части доли участника общества другими участниками этого общества – ст. 93 ГК РФ;
- преимущественное право на оставление на работе при сокращении численности или штата работников – ст. 179 Трудового кодекса РФ (далее – ТК РФ [749]);

- преимущественное право родителей на обучение и воспитание своих детей перед всеми другими лицами – ч.1 ст. 63 Семейного кодекса РФ (далее – СК РФ [746]);
- преимущественное право покупки государством объектов культурного наследия (при продаже памятников истории и культуры) – Постановление Совета Министров СССР от 16.09.1982 г. №865 [734] и др.

Как следует из приведенного выше перечня, понятие «преимущественные права» является межотраслевым, поскольку применяется в различных отраслях российского права – гражданском, трудовом, семейном. В этой связи можно говорить, что существующие в российском праве нормы о преимущественных правах сегодня складываются в самостоятельный институт права (правовой институт).

В терминологическом понимании правовой институт или институт права характеризуется (в трактовке С.С. Алексеева) как «сравнительно небольшая, устойчивая группа правовых норм, регулирующих определенную разновидность общественных отношений» [71, с.119].

Как указывают исследователи, «институт права отличается от отрасли и подотрасли прежде всего масштабом предмета правового регулирования. Он упорядочивает не всю совокупность качественно однородных общественных отношений, а лишь различные стороны одного или узкой группы типичных общественных отношений» [724, с.33-51].

С учетом того, что преимущественное право как правовой институт проявляет себя в нормах различных отраслей права, можно говорить о том, что данный институт, как и его нормы, является межотраслевым.

Невозможно согласиться с мнением тех авторов, которые полагают, что «преимущественное право является сравнительно новым явлением, как в истории права в целом, так и в национальном законодательстве в частности» [16, с.34]. Значительно правильнее будет говорить, что преимущественные

права не являются новацией современного законодательства. Преимущественные права были известны и правовым системам древности.

В частности, Е.А. Емелькина отмечает, что закрепление отдельных преимущественных прав произошло уже в римском праве. Исследовательница при этом отмечает, что раннему римскому праву институт преимущественных прав не был известен, поскольку, как полагает Е.А. Емелькина, «римское право абсолютизировало право собственности, считало свободу распоряжения составной частью собственности и крайне негативно относилось ко всяким его ограничениям» [11, с.18].

Однако исследовательница указывает, что в период позднего римского права (т.е. права постклассического периода) «произошло формирование особых привилегий в виде обратного предложения вещи продавцом в случае возникновения у покупателя намерения ее продажи (привилегия *in diem addiktio*) либо право собственника на преимущественную покупку земельного участка, находящегося в наследственной аренде (*эмфитевзисе*) (привилегия при *amphyteusis*), и др.» [11, с.18].

При этом, как отмечает исследовательница, «римское право рассматривало право преимущественной покупки как обязательственное право» [11, с.18].

Таким образом, пример римского права показывает, что первые законодательные попытки закрепить преимущественные права предпринимались уже в эпоху древности. Этому же мнению придерживаются и некоторые другие авторы, например, Т.Ю. Астапова, изучавшая в связи с данным вопросом историю отечественного права. В ходе анализа норм вотчинного права, обобщенных К.П. Победоносцевым в его «Курсе гражданского права» [30, с.404], она, в частности, установила, что в средневековый период на Руси существовал правовой обычай, в соответствии с которым при совершении сделки купли-продажи имущества в купчей закреплялось условие о том, что в случае если покупатель в

дальнейшем захочет продать купленное имение, он сначала обязан предложить данное имение тому лицу, у которого он его ранее купил [2, с.94-97].

Продолжая анализ, исследовательница выявила, что уже не как правовой обычай, а как правовая норма отдельные положения, касающиеся преимущественных прав, были закреплены в важнейшем историческом памятнике отечественного права – Соборном уложении 1649 года. Здесь, по мнению Т.Ю. Астаповой, преимущественные права нашли свое первое именно законодательное закрепление. Это выразилось, в частности, в том, что в уложение было включено положение о том, что один из сособственников имущества, из которого отчуждается доля другого сособственника, имеет преимущественное право купить такую отчуждаемую долю [45, с.181].

Следует отметить, что и советское право, непосредственный предшественник современного российского права, было знакомо с институтом преимущественного права. Однако, как отмечается исследователями, в бытность СССР в сфере гражданского права понятие «преимущественное право» применялось только при регулировании общей долевой собственности применительно к ситуациям купли-продажи долей [16, с.34].

Таким образом, правильнее говорить о том, что выделение преимущественных прав как особой группы прав началось давно, и процесс этот захватил собой разные национально-правовые системы. Следовательно, процесс выделения и законодательного закрепления определенных преимущественных прав не является эксклюзивной особенностью российского права. Сегодня преимущественные права в различных их вариантах присутствуют в национальном законодательстве многих стран.

Так, например, целый ряд преимущественных прав закреплен в национальном законодательстве стран – бывших республик Советского

Союза, а ныне стран-членов Содружества Независимых Государств. В качестве примера можно привести Казахстан. В актуальном гражданском законодательстве этой страны выделяются различные виды преимущественных прав. В частности, в их перечень входят:

- преимущественное право лица, являющегося участником ТОО, приобрести часть доли или целую долю, если она выставлена на продажу иным участником (ст. 80 ГК);
- преимущественное право покупки доли участника общей долевой собственности;
- преимущественное право лица, имеющего статус вкладчика в составе коммандитного товарищества, получить вклада из имущества, принадлежащего товариществу (ст. 76 ГК);
- преимущественное право лица, являющегося акционером АО, на приобретение акций (Закон Республики Казахстан № 415-ІІ «Об акционерных обществах», ст. 16);
- преимущественное право лица, выступающего в качестве нанимателя, на новый срок заключить договор (ст. 557 ГК);
- преимущественное право лица, объявившего конкурс, на заключение договора с создателем произведения (ст. 911 ГК);
- преимущественное право, принадлежащее отдельным категориям наследников, в отношении имущества, которое вошло в состав наследственной массы (ст. 1078 ГК), и др. [16, с.34]

Как показывает представленный перечень, система преимущественных прав в Казахстане является весьма развитой.

Существуют определенные виды преимущественных прав и в национальном законодательстве другой страны-члена СНГ – Беларуси. В частности, там действует Закон «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь», в соответствии со ст. 36 которого Советы, по их поручению исполнительные комитеты и местные администрации обладают

преимущественным правом на приобретение в установленном белорусским законодательством порядке находящихся на их территории общественных зданий, сооружений и иных объектов, которые могут быть использованы для местных нужд» [47].

Если выходить за границы круга ближайших к нам стран бывшего соцлагеря, то можно обнаружить, что преимущественные права имеются и законодательстве многих западных государств, в т.ч. и тех, которые относятся к иным системам права. В качестве примера можно привести Великобританию. Здесь основным инструментом правового регулирования преимущественных прав является Закон о компаниях 1985 г. (Разделы 89-96), который, однако, рассматривает вопросы реализации преимущественных прав исключительно в сфере эмиссии акций [78]. Преимущественные права являются также и частью правовой системы США, где, в отличие от многих других государств, вопрос преимущественных прав регулируется не единообразно для всей страны на федеральном уровне, а разнообразно - на уровне отдельных штатов, при этом регулирование преимущественных прав осуществляется как в форме статутного, так и общего права [8].

Все вышеперечисленные и другие примеры позволяют нам говорить о том, что преимущественные права, во-первых, являются правовым институтом, известным мировому праву с древности, во-вторых, в настоящее время присутствуют в большинстве национальных правовых систем современных государств.

Несмотря на широкую распространенность и давнее присутствие в праве, полноценного и комплексного теоретического осмысления категория преимущественных прав в науке, однако, долгое время не имела. В российской правовой науке доктринальное понимание преимущественных прав еще только складывается.

Оценивая ситуацию с доктринальным пониманием преимущественных прав, Л.В. Кузнецова отмечает, что, хотя «преимущественные права

составляют особую, специфическую группу субъективных гражданских прав..., однако большинство авторов, констатирующих такую самостоятельность преимущественных прав, только этим и ограничиваются, не стремясь прояснить их природу и содержание, подобно тому, как это делается в отношении прав вещных, обязательственных, исключительных, корпоративных и др.» [722].

Во многом это объясняется тем, что в качестве самостоятельного объекта научного анализа преимущественные права попали в фокус внимания современных исследователей-правоведов сравнительно недавно, хотя еще до революции 1917 г. Г.Ф. Шершеневич при составлении «Учебника русского гражданского права» обратил внимание на эту группу прав, указав, что каждый может продать, подарить, завещать свою долю, но при этом соучастники пользуются правом преимущества. Закон дает им право воспрепятствовать переходу доли к постороннему лицу, уплатив по оценке стоимость доли» [56, с.216].

Сегодня единства в определении сущности преимущественных прав пока нет. В настоящее время можно встретить разные трактовки понятия «преимущественное право».

Общим для большинства из них является то, что, как правило, все существующие характеристики преимущественных прав являются цивилистическими, т.е. привязанными содержательно к нормам гражданского права, тогда как это не вполне правильно, поскольку, если посмотреть на перечень видов преимущественных прав, представленный выше, можно заметить, что далеко не все из них связаны с гражданско-правовыми отношениями. Так, очевидно, что целый ряд регламентированных законами России преимущественных прав связан с трудовыми, семейно-правовыми и иными правоотношениями.

В этой связи думается, что в настоящее время имеется необходимость в выработке универсального определения преимущественных прав как

межотраслевой категории, которое бы выделяло единые, общие, сущностные черты таких прав, присущие преимущественным правам вне зависимости от того, в рамках каких правоотношений они реализуются. Однако в отсутствие такого общего универсального определения и учитывая цивилистический характер данного исследования, обратимся к рассмотрению трактовок понятия «преимущественные права» применительно к гражданско-правовым отношениям.

Сегодня в сфере гражданско-правовых отношений можно встретить разные формулировки сути термина «преимущественное право». Рассмотрим некоторые примеры.

В ряде публикаций преимущественное право определяется в рамках экономико-правового подхода. В этом случае преимущественное право может, например, характеризоваться в качестве общего наименования различных по своим характеристикам прав, позволяющих лицу (или нескольким лицам) приобрести определенные преференции в процессе участия в той или иной сделке экономического характера [79]. Такое и подобное ему определение не может считаться исчерпывающим и удовлетворительным, поскольку в нем выделены лишь некоторые, самые общие черты преимущественных прав:

- их множественность;
- их связанность, главным образом, со сделками экономического характера.

Кроме того, такое определение страдает неточностями. Так, преимущественным правом может наделяться не один индивид (как в определении), а целая группа индивидов (например, если речь идет об акционерах непубличного акционерного общества).

Рассмотрим еще одно определение. В одном из изданий по финансам встречается следующая трактовка: «преимущественное право (pre-emption) – это право лица на то, чтобы первому получить возможность для

осуществления сделки по установленной цене. Например, право получить предложение о покупке дома по приемлемой для продавца цене до того, как этот дом поступает в продажу на общих основаниях» [81, с.391]. Как и цитировавшееся выше определение, данная трактовка не может быть признанной удовлетворительной, поскольку:

- во-первых, ограничивает круг ситуаций реализации преимущественных прав только теми ситуациями, где определяющим критерием сделки является цена, но при этом из данного определения исключены ситуации, в которых, например, рассматривается сама возможность заключения сделки (как в случае с реализацией права преимущественного права аренды на новый срок, т.е. с реализацией права на пролонгацию договора аренды);
- во-вторых, как и в первом случае, преимущественное право здесь трактуется как право одного лица, тогда как определенные преимущественные права имеют групповой характер, то есть относятся сразу к нескольким или многим субъектам (например, акционерам непубличного акционерного общества);
- в-третьих, неточной является формулировка о возможности того или иного субъекта стать первым, кто получит возможность по совершению сделки. Использование слова «первый» подразумевает, что в дальнейшем совершение той или иной сделки может осуществить и второй, и третий субъект, тогда как в случае с преимущественными правами такое невозможно: реализация преимущественного права лицом, наделенным соответствующими правомочиями, устраняет возможность всех иных субъектов реализовать собственные права в рамках этой сделки.

Приведем еще одно определение преимущественных прав. Встречается трактовка, в соответствии с которой под преимущественными правами понимаются «гражданские права субъективного характера, которые

предоставляются конкретному лицу в виде возможности требования относительно действий другого лица» [38]. Безусловным плюсом приведенного выше определения, пожалуй, является только то, что здесь совершенно справедливо указано на то, что преимущественные права – это права субъективные. Об этом подробнее будет сказано ниже. В остальных своих положениях данная трактовка преимущественных прав не может быть признана удовлетворительной, поскольку:

- во-первых, преимущественное право здесь снова, как и в других публикациях, рассматривается как право одного «конкретного лица», между тем выше уже указывалось на то, что преимущественные права могут иметь и групповой характер;
- во-вторых, невозможно согласиться с позицией автора определения, что преимущественное право – это право «требования относительно действий другого лица» [38]. Согласно положениям современной доктрины гражданского права, права требования – это категория обязательств, которые проявляют себя в рамках подписанного соглашения (договора) между субъектами, являющимися его сторонами. В рамках таких правоотношений одна из сторон выступает в качестве кредитора, а вторая в качестве должника. Совокупность обязанностей и прав сторон отражается в пописанном документе. Анализ показывает, что в модели преимущественных прав мы не видим ничего из того, что было перечислено выше. Преимущественные права возникают не из договора, а в силу действия норм права (закона). Кроме того, преимущественные права не касаются «действий другого лица», как это указано в определении. Они касаются возможности совершения определенных действий самим управомоченным лицом (или лицами), например, совершения действий по покупке акций

Таким образом, анализ нескольких вышеприведенных примеров показывает, что многие трактовки понятия «преимущественное право», предлагаемые в современных публикациях, являются неточными, неполными, искажающими или, по крайней мере, не в полном объеме отражающими сущность этого правового явления.

Отдельные правоведы, понимая сложность ситуации, стремятся внести большую ясность в понимании правового содержания термина «преимущественные права».

Так, Л.В. Кузнецова, обращаясь к этому вопросу, отмечает: «оценивая содержание понятия «преимущественное право», прежде всего, необходимо определиться с содержанием термина «право»: о субъективном гражданском праве речь идет или понятие «право» здесь необходимо понимать в ином значении» [22].

Такая постановка вопроса исследовательницей далеко не случайна, ибо во многих современных публикациях стало, по сути, общим местом, характеризовать преимущественное право как право субъективное. К примеру, Р.Е. Пивовар можно встретить утверждение, что преимущественное право – «субъективное право, возникновение которого предписано либо санкционировано законом в строго определенных ситуациях и выражающееся в предоставлении управомоченному лицу возможности удовлетворения своего имущественного интереса в первоочередном порядке по сравнению с третьими лицами» [29, с.7].

Как субъективное право (без каких-либо оговорок) характеризуют преимущественное право и некоторые специалисты по корпоративному праву. Так, в изданном в 2019 г. учебнике «Корпоративное право» предлагается следующая формулировка, применительно к сфере покупки акций: «преимущественное право покупки – субъективное право участника непубличной корпорации приобрести акции или долю в уставном капитале,

предложенную к продаже третьему лицу по цене предложения такому третьему лицу или на иных условиях, установленных в уставе» [21, с.105].

В категорию субъективных прав относят преимущественные права и те исследователи, которые анализируют реализацию таких прав в рамках семейно-правовых отношений. В частности, М.Л. Ковалева указывает, что в семейном праве преимущественным правом понимается «субъективное право, предоставляющее его правообладателю возможность осуществления исключительных семейных прав в приоритетном порядке перед третьими лицами» [19, с.15-16]. И с этой позицией соглашается другой специалист по семейному праву – Е.А. Татаринцева [48, с.104-109].

Таким образом, представление о субъективном характере преимущественных прав стало по-настоящему межотраслевым, укоренившимся. При этом можно говорить о том, что многие авторы, характеризующие преимущественные права как права субъективные, идут вслед за наиболее авторитетным исследователем данного вопроса – В.П. Грибановым, который одним из первых предложил научную дефиницию преимущественных прав и выделил их в самостоятельную группу субъективных гражданских прав [9, с.22].

В то же время нельзя не согласиться с доводами Л.В. Кузнецовой, которая, вопреки мейнстриму в правовой науке, считает необходимым поставить данный тезис под вопрос. Она отмечает: «Представляется (вопреки распространенному мнению), что не во всех случаях, когда в законе упоминается преимущественное право, в действительности имеется в виду именно субъективное гражданское право, представляющее собой меру дозволенного поведения субъекта гражданского правоотношения. Одним из отличительных признаков, характеризующих субъективное гражданское право в названном качестве, является его обеспеченность корреспондирующей обязанностью: субъективное гражданское право не

существует вне правоотношения и в отрыве от соответствующей ему субъективной обязанности» [22].

И далее исследовательница добавляет: «Оценивая отдельные проявления в действующем гражданском законодательстве такого явления, как преимущественное право, неизбежно сталкиваешься с тем, что возможность характеризовать его в каждом конкретном случае в качестве субъективного гражданского права существует далеко не всегда. Так, преимущественное право залогодержателя на удовлетворение собственных требований из стоимости заложенного имущества должника (залогодателя), безусловно, существует в рамках обязательственного правоотношения залогодателя и залогодержателя, вытекающего из договора залога. Сюда же, например, можно относить и права, вытекающие из предварительного договора (должно быть предусмотрено уставом общества ст. 429 ГК РФ)» [22].

Но, согласно позиции Л.В. Кузнецовой, «в тех случаях, когда речь идет, например, о праве арендатора на заключение договора на новый срок, о преимущественном праве на заключение государственного контракта отечественного производителя, по сравнению с иностранным производителем аналогичного товара, о соответствующем праве публично-правового образования на покупку участка земель сельскохозяйственного назначения, о преимущественном праве покупки доли в праве общей собственности и др., рассматривать такие права в качестве субъективных гражданских прав нельзя. Все они существуют вне какого-либо гражданского правоотношения и не обеспечиваются корреспондирующей, встречной субъективной обязанностью» [22].

С учетом вполне аргументированных возражений Л.В. Кузнецовой можно говорить о том, что поголовное включение абсолютно всех видов преимущественных прав в состав прав субъективных не соответствует

правовым реалиям и, более того, в целом ряде случаев противоречит их природе.

В то же время нельзя не согласиться с мнением о том, что преимущественные права, даже в том случае, когда не обнаруживается их корреляция со встречной обязанностью, и «преимущество у одной из сторон возникает по отношению к третьим лицам, а не по отношению к другой стороне» [26, с.37-40], тем не менее, порождают то или иное «ограничение свободы усмотрения обладателя объекта преимущественного права в осуществлении принадлежащего ему субъективного права» [226, с.17].

С учетом всего сказанного можно предложить при формулировании доктринального определения преимущественных прав избегать их характеристики в качестве субъективных прав. Уместнее будет тезис, что преимущественные права являются правами, которые ограничивают свободу усмотрения обладателя объекта преимущественного права в реализации им своего субъективного права.

По итогам проведенного анализа приходится констатировать, что в настоящее время актуальное и применимое в цивилистической практике без каких-либо оговорок определение термина «преимущественные права», в настоящее время отсутствует, поскольку правовая природа и признаки преимущественных прав пока изучены не в полной мере. Можно согласиться с позицией тех ученых, которые полагают, что сегодня «единая точка зрения на правовую природу преимущественного права в литературе отсутствует: в разных случаях оно квалифицируется как: субъективное гражданское право; правомочие, входящее в субъективное право собственности; проявление правоспособности лица; ограниченное вещное право; обязательственное право; секундарное право и т.д.» [31, с.188-198].

В этой связи для выработки собственного авторского определения понятия «преимущественное право» необходимо провести анализ сущностных признаков данной категории прав. Только на этой основе можно

будет сформулировать уточненную дефиницию термина «преимущественные права».

1.2 Признаки и виды преимущественных прав в праве России

Чтобы прийти к пониманию сути преимущественных прав и выйти на по возможности точное и полное определение сути этого правового института, необходимо рассмотреть основные признаки имущественных прав и отталкиваться от позиции В.П. Грибанова, которым была предложена одна из базовых, широко поддержанных многими учеными трактовок данного термина.

Согласно позиции ученого, преимущественными правами следует считать «такие случаи, когда при всех прочих равных условиях преимущество предоставлено законом определенной группе лиц, обладающих какими-то особыми признаками» [10, с.103].

Следовательно, ученым были выделены все ключевые, существенные признаки (характеристики) преимущественных прав – их ситуационно обусловленный характер, ограниченный субъектный состав, условный характер, санкционированность законом.

Рассмотрим последовательно все базовые признаки преимущественных прав, которые в свернутом виде присутствуют в определении В.П. Грибанова.

Начнем с последнего из признаков.

Во-первых, преимущественные права – это права, возникновение которых вытекает из норм писаного права (норм закона). В определении В.П. Грибанова это свойство преимущественных прав дано вскользь, а вот Р.Е. Пивовар прописал данную характеристику преимущественных прав в своей трактовке термина более развернуто. Он указал, что возникновение таких прав «предписано либо санкционировано законом» [29, с.7].

Осмысляя данный признак, следует, однако, отметить, что и В.П. Грибанов, и Р.Е. Пивовар не вполне точны в его формулировке. Дело в том, что совокупный анализ различных норм, касающихся преимущественных прав, позволяет говорить о том, что не всегда данные права вытекают сугубо из закона или иного нормативно-правового акта. Иногда возможно возникновение преимущественных прав на базе иных актов, например, устава (если речь идет о непубличном акционерном обществе) и даже соглашения сторон и договора.

В связи с последним тезисом следует отметить, что в отечественной цивилистике существует две позиции по рассматриваемому вопросу.

Сторонники первой позиции полагают, что существуют лишь те преимущественные права, которые регламентированы только нормами закона. К числу сторонников такой позиции относятся и В.П. Грибанов, и Р.Е. Пивовар, и некоторые другие исследователи. Так, Л.Ю. Леонова и В.А. Белов придерживаются мнения, что преимущественные права исчерпывающим образом определены в законе. В.А. Белов весьма категоричен в своей позиции, он полагает, что действующее законодательство должно включать в себя *numerus clausus* преимущественных прав [3, с.840]. В свою очередь Л.Ю. Леонова также категорична во мнении, что преимущественные права могут закрепляться только законом, и недопустимо их установление в силу воли сторон [23, с.18-26]. Сторонников такого подхода поддерживает и С.Е. Никольский, считающий, что преимущественное право имеет обязательный характер, а потому оно может вытекать только из закона [26, с.50].

В пику этой позиции существует вторая, сторонники которой полагают, что нельзя сужать круг источников возникновения правовых прав только до законов и иных нормативно-правовых актов. По их мнению, преимущественные права могут возникать и из закона, и из договора. Так, В.Г. Бородкин вполне мотивированно, на наш взгляд, утверждает, что

установление прав-преимуществ исключительно законом не только неоправданно, но и не учитывает всего их многообразия и потребностей гражданского оборота [4, с.81-91].

Соглашаясь в целом с этой мыслью, можно добавить, что сведение источников формирования преимущественных прав только до законов и нормативно-правовых актов не отвечает и действующим нормам гражданского законодательства, которое в этой части во многом диспозитивно и для определенных категорий преимущественных прав прямо предусматривает возможность их возникновения не из закона, а из тех или иных локальных актов (например, из устава – как в случае с непубличным акционерным обществом).

Таким образом, признак, определяющий, что преимущественные права – это права, возникновение которых вытекает из норм права, следует уточнить, дополнив ее положением о том, что в отдельных случаях преимущественные права могут возникать диспозитивно, из положений иных актов, в т.ч. локальных (устав), а также договоров и соглашений сторон.

Продолжим рассмотрение ключевых признаков преимущественных прав.

Во-вторых, преимущественные права следует характеризовать как права ситуационно обусловленные, т.е. права, проявляющие себя только в тех или иных строго определенных правовых ситуациях (случаях). В этой связи можно привести следующий пример: у акционеров непубличного общества преимущественное право приобретения акций данного общества возникает только тогда, когда кто-то из других акционеров заявил о своем намерении сделать отчуждение принадлежащих ему акций в рамках той или иной возмездной сделки (ч.3 ст. 7 Федерального закона «Об акционерных обществах» [53]). При этом есть одно важное ограничивающее данную ситуацию условие – такая покупка акций непубличного общества действующими его акционерами в приоритетном порядке (т.е. в порядке

реализации преимущественного права) будет возможна, только если в уставе непубличного акционерного общества при его утверждении соответствующее преимущественное право приобретения отчуждаемых акций было формально закреплено. Это связано с тем, что норма ч.3 ст. 7 закона «Об акционерных обществах» [53] диспозитивна, и она ставит наличие у акционеров непубличного общества права преимущественной покупки акций в зависимость от положений устава общества.

Данный пример показывает, что по своему содержанию преимущественные права действительно являются ситуационно обусловленными. Вне наступления предусмотренных законом ситуаций преимущественные права себя никак не проявляют и об их существовании невозможно говорить. Вне предусмотренных законом ситуаций все субъекты, которые могли бы иметь преимущественные права, никак не выделяются среди других лиц.

В-третьих, исходя из определения В.П. Грибанова, можно говорить, что преимущественные права – это права с ограниченным субъектным составом, т.е. прав, ограниченные по кругу лиц, наделяемых данными правами. Это и логично: поскольку в основе преимущественных прав лежат те или иные исключительные преимущества, преференции, они не могут распространяться на всех заинтересованных в таких преференциях субъектов, в противном случае потеряется смысл в предоставлении таких преференций.

Рассмотрим данный признак преимущественных прав на конкретном примере. Одним из видов преимущественных прав в российской цивилистике является преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок «при прочих равных условиях» (преимущественное право аренды), регламентированное п.1 ст. 621 ГК РФ [537]. Исходя из нормы ст. 621 ГК РФ [7], следует, что в круг лиц, получающих данную

преференцию, входит только действующий арендатор недвижимого имущества.

Таким образом, применительно к данному случаю круг субъектов, наделенных преимущественным правом, предельно сужен, ограничен в максимальной степени.

Благодаря такому ограничению круга субъектов, наделенных данным преимущественным правом, арендатор получает приоритет перед всеми иными лицами в своих возможностях дальнейшего пользования арендованным имуществом, если владелец недвижимости имеет цель и далее сдавать его в аренду [40].

Но в данных обстоятельствах арендатор имеет возможность воспользоваться своим преимущественным правом только, если будут соблюдены нижеследующие условия, в частности:

- в прошлом арендатор осуществлял обязательства в рамках заключенного арендного договора добросовестно;
- арендный договор между сторонами является срочным;
- арендный договор прошел необходимую процедуру государственной регистрации (когда она для данного договора обязательна);
- срок действия арендного договора истек, однако стороны официально не расторгли его, и арендные отношения приобрели статус фактически длящихся;
- собственник арендуемого имущества получил от арендатора уведомление и далее сохранять отношения по аренде;
- собственник имущества планирует в дальнейшем продолжать сдавать недвижимость в аренду;
- у лица, арендуемого имущество, имеются выраженные намерения перезаключить арендный договор на условиях, которые выдвинет собственник имущества;

– преимущественное право арендатора на заключение договора аренды законодательно или в рамках договора не исключено [40].

В-третьих, приведенные выше черты, характеризующие собой обстоятельства, при которых арендатором может реализоваться преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок подводят нас к выводу о существовании еще одного значимого свойства преимущественных прав как таковых – на их обусловленный (условный) характер.

Представляется, что в определении В.П. Грибанова условный характер преимущественных прав раскрыт недостаточно полно. В своей трактовке преимущественных прав ученый говорил только о том, что преимущество предоставляется тому или иному лицу «при всех прочих равных условиях».

Однако анализ ситуации с преимущественным правом аренды показывает, что условный характер реализации преимущественных прав проявляется не только в соблюдении прочих равных условий для всех прочих заинтересованных субъектов, но и в том, что и правовая ситуация, в которой возникает вопрос о преимущественном праве, и сам субъект, претендующий на реализацию преимущественного права, должны отвечать целому ряду условий.

В частности, арендатор должен быть добросовестным. В случае несоблюдения этого условия даже при наличии «всех прочих равных условий» с иными субъектами, которые имеют интерес к подписанию арендного договора, недобросовестность арендатора лишает его преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок [53].

Углубленный анализ иных правовых ситуаций, связанных с преимущественными правами, показывает, что ограничивающие условия встречаются и в других случаях. Так, например, реализация акционерами

преимущественного права покупки акций непубличного акционерного общества зависит от целого ряда условий:

- во-первых, положение о преимущественном праве приобретать акции, отчуждаемые третьим лицам по возмездным сделкам, должно быть предусмотрено уставом общества (п. 3 ст. 7 Федерального закона «Об акционерных обществах» [53]) – это базовое условие;
- во-вторых, акционер правомочен осуществить преимущественное право покупки акций при условии согласия с выставленной третьим лицам ценой, либо с той ценой, которая была изначально определена в уставе, либо, наконец, с порядком, по которому устанавливается цена акций в рамках реализации преимущественного права, согласно уставу компании;
- в-третьих, когда акции отчуждаются не в рамках сделки купли-продажи (например, в рамках соглашения об отступном или в рамках мены), лицо, являющееся акционером, правомочен осуществить свое преимущественное право приобретения таких акций, только если устав непубличного акционерного общества предусматривает заранее определенную цену или порядок ее определения;
- в-четвертых, акционер непубличного общества может реализовать свое преимущественное право, только если он согласен приобрести именно то количество акций, которое пропорционально количеству акций, принадлежащих акционеру, их приобретающему.

Таким образом, проведенный анализ показывает, что в целом ряде правовых ситуаций возможность реализации преимущественного права зависит от целого ряда ограничивающих условий. Они могут носить как объективный характер (т.е. не зависеть от субъекта, претендующего на реализацию преимущественного права, как в случае с наличием

определенных положений в уставе непубличного акционерного общества), так и субъективный характер (т.е. зависеть от воли, желания субъекта, его согласия или несогласия с условиями ситуации, от его предшествующих действий, как в случае с добросовестным и недобросовестным арендатором).

Итак, выше были проанализированы ключевые признаки преимущественных прав, вычлняемые из базового определения термина «преимущественные права», предложенного В.П. Грибановым и считающегося классическим в современной цивилистике. С учетом представленных выше возражений и дополнений, а также с учетом существующих в науке альтернативны трактовок термина «преимущественное право», можно предложить следующую авторскую трактовку данного термина.

Преимущественное право – это право, возникающее в силу положений закона, иных нормативно-правовых актов, локальных актов или договора (соглашения), имеющее ситуационную обусловленность объективного либо субъективного характера, т.е. проявляющееся у определенного лица или группы лиц в строго определенных ситуациях, предоставляющие управомоченному лицу или группе лиц возможность удовлетворения своего имущественного интереса в первоочередном порядке по сравнению с третьими лицами, ограничивающие свободу усмотрения обладателя объекта преимущественного права в осуществлении принадлежащего ему субъективного права.

Глава 2 Специфика регулирования и реализации преимущественных прав покупки в гражданском законодательстве РФ

2.1 Особенности и порядок реализации преимущественного права покупки (выкупа) доли в жилом помещении

Исследования жилищного рынка показывают, что в настоящее время большая часть объектов жилой недвижимости в Российской Федерации находится в долевой собственности. В этой связи весьма популярной и востребованными у граждан сделками в гражданско-правовом обороте на рынке недвижимости являются сделки, связанные с выкупом доли в жилом помещении. Важно отметить, что особое внимание, уделяемое в законодательстве и в практике сделкам по выкупу доли в жилом помещении обусловлено тем, что продажа части жилого помещения кардинально отличается от аналогичной сделки по продаже целого, не разделенного на доли объекта недвижимости.

Прежде чем рассматривать порядок реализации преимущественного права покупки (выкупа) доли в жилом помещении, нужно рассмотреть, что в законодательстве относится к правовой категории «жилое помещение» и в каких объектах жилой недвижимости могут существовать доступные для продажи и покупки (выкупа) доли. Иначе говоря, нужно четко понимать, что по своей сути представляет жилая недвижимость.

В действующем законодательстве для определения жилой недвижимости используются разные термины: жилье, жилище, жилая недвижимость, жилое помещение.

Ст. 673 Гражданского кодекса РФ [537] определяет жилище весьма лаконично – как «жилое помещение, которое является изолированным и

пригодным для проживания». Однако такое определение не является исчерпывающим. На это указывают многие исследователи.

Так, В. Копылов в своих работах отмечает, что толкование понятия «жилище» является одним из проблемных в современной юридической науке. Это обусловлено тем, что помимо норм ГК РФ термин «жилище» раскрывается и в других нормативно-правовых актах России, и не всегда единообразно и последовательно. В частности, самостоятельная трактовка понятия «жилище» дана в примечании к ст.139 УК РФ [50], где говорится, что жилище – это «индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания» [20, с.11-16]. Таким образом, из формулировки выше следует, что в УК РФ термин «жилище» понимается более развернуто.

В целом это определение, данное в УК РФ [50], продолжает собой формулировки, заложенные в ГК РФ [537], однако не в полной мере развеивает сомнения относительно содержания понятия «жилище». Особую сложность в частности вызывает фраза, допускающая дальнейшее расширительное толкование термина «жилище» и относящая к данному понятию в том числе «иные помещения или строения, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания».

В. Копылов в связи с этим справедливо замечает, что такая формулировка порождает новые вопросы, например, может ли считаться жилищем, т.е. жилым помещением, садовый или дачный дом, летняя кухня, баня, иные надворные или хозяйственные постройки, где люди постоянно не проживают, но иногда готовят пищу, остаются на ночлег или даже живут какое-то время [20, с.11-16]. Вопросы эти не праздные, поскольку при купле-продаже таких объектов на практике могут возникать вопросы,

распространяются ли на них в том числе правила о преимущественной покупке долей.

По мнению В. Копылова, расширительное толкование термина «жилище» провоцируется самой жизнью, поскольку в последние десятилетия в России очень выраженной стала имущественная дифференциация граждан. В силу этого, подчас, люди могут использовать в качестве жилья – постоянного или временного – самые различные категории объектов недвижимости.

В целом можно говорить о том, что и существующая практика жизни, и действующее законодательство России (как нормы ГК РФ [7], так и нормы УК РФ [50]) позволяют трактовать понятия «жилье», «жилище», «жилая недвижимость» в очень широком смысле. Сюда можно относить, по сути, все помещения, используемые как жилые, при этом форма собственности не имеет значения: квартиры, коттеджи, общежития, дома-интернаты, отдельные изолированные комнаты, служебные помещения и т.д. Однако при этом важно понимать, что любой объект недвижимости, претендующий на статус жилого, должен отвечать определенным критериям.

Главным критерием, которому должны отвечать все помещения, участвующие в сделках по купле-продаже или обмену жилой недвижимости и претендующие на статус жилых, является их пригодность для проживания.

Помимо этого, исходя из положений ст.15 Жилищного кодекса РФ [5313], обязательным признаком, лежащим в основе атрибуции помещения как жилого, является, еще и изолированность помещения. Этот последний признак, по мнению исследователей, является важнейшим условием сделкоспособности жилого помещения, поскольку признак пригодности для постоянного проживания не воспринимается как обязательный, за исключением разве что договоров социального найма жилого помещения и других отдельных договоров найма жилья (где пригодность для постоянного проживания является обязательным условием) [5351, с.44-47].

Тем не менее, рассмотрим содержание этих признаков в совокупности, поскольку, исходя из них, в дальнейшем можно будет определять, является ли помещение жилым и может ли оно участвовать в сделках по обмену (сделкоспособно ли оно). Рассмотрим для начала признак пригодности.

Сегодня можно назвать несколько правовых актов РФ, которые обращаются к регулированию критерия пригодности-непригодности жилья. Так, в 1985 году Приказом Минкоммунхоза РСФСР № 529 [35] в нашей стране были определены критерия отнесения жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда к числу непригодных для постоянного проживания. В частности, в п.2.1 Положения по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания говорится, что жилые дома независимо от группы их капитальности и жилые помещения должны относиться к категории непригодных для постоянного проживания с учетом следующих факторов:

- их физического износа,
- повреждений несущих конструкций,
- недостатков планировки и уровня внутреннего благоустройства,
- санитарных требований.

Согласно данному Положению было признано относить к непригодным для постоянного проживания жилые дома следующих категорий: каменные дома с физическим износом свыше 70%; деревянные дома и дома со стенами из местных материалов, а также мансарды с физическим износом свыше 65% (п.2.2) [35].

Вне зависимости от вышеназванных критериев, указанных в п.2.2 Положения, непригодными для проживания следует признавать жилые дома, которые имеют расположение:

– в пределах санитарно-защитных, пожаро-, взрывоопасных зон промышленных предприятий, транспорта, инженерных сетей и других зонах с особыми условиями, запрещенных к застройке СНиП П-60-75;

– в опасных зонах отвалов породы угольных, сланцевых шахт и обогатительных фабрик; зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин, могущих угрожать застройке и эксплуатации зданий; на территориях, ежегодно затапливаемых паводковыми водами [35].

Кроме того, согласно Положению, также должны признаваться непригодными для жизни жилые помещения в следующих случаях:

– если они получили повреждения в результате землетрясений, просадок, неравномерных осадок и т.п., когда такие повреждения не могут быть устранены с одновременным конструктивным обеспечением требований СНиП к жилым зданиям для особых условий строительства и эксплуатации;

– если это бараки, т.е. одно- или двухэтажные жилые строения, предназначенные для временного проживания, с общей кухней и санитарным узлом, как правило, деревянные, которые при строительстве были рассчитаны на короткий срок службы (10-20 лет);

– жилые помещения, в отношении которых существует реальная угроза аварии (обрушения) здания в результате достижения предельного физического износа несущих строительных конструкций (деформаций, повреждений, снижения прочности и несущей способности) или деформации основания здания;

– жилые помещения, пережившие аварию, пожар, стихийное бедствие, – в том случае, если проведение восстановительных работ технически невозможно или нецелесообразно с экономической точки зрения;

– наконец, жилые помещения, в случае с которыми невозможно организовать обслуживания жителей и технической эксплуатации здания (п.2.3) [3553].

Также к непригодным для постоянного проживания жилым помещениям, в соответствии с Положением 1985 года, необходимо относить:

- жилые помещения при нахождении в жилых домах предприятий, учреждений и оборудования, запрещенных СНиП П-Л.1-71, эксплуатация которых приводит к возникновению в данных жилых помещениях вибрации, шумов, превышающих нормы, а также к загрязнению территории и воздуха жилой застройки или к возникновению пожарной опасности - в том случае, если не представляется возможным вывести указанные производства из здания;

- жилые помещения в жилых домах, признанных непригодными для проживания;

- жилые помещения, имеющие дефекты планировки и уровня внутреннего благоустройства по установленному перечню;

- жилые помещения, санитарно-гигиенические условия которых не отвечают показателям по утвержденному перечню;

- жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в случае угрозы обрушения единичных строительных конструкций (плиты, балки, ригеля, колонны, простенки, панели и т.п.).

Таким образом, в целом в 1985 г. было достаточно четко определено, что следует считать непригодным жильем. Однако в 2006 г. был издан новый акт по данному вопросу – Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 №47, которым было утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом [33].

Оно несколько шире взглянуло на проблему. В нем помимо прочего были определены, в частности, требования, которым должно отвечать любое жилье (жилое помещение):

– месторасположение жилья – преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с градостроительным зонированием, а также в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

– несущие и ограждающие конструкции жилого помещения находятся в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования;

– жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при пользовании инженерным оборудованием и обеспечить возможность перемещения предметов инженерного оборудования соответствующих помещений квартир и вспомогательных помещений дома, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и т.д.;

– жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами;

– инженерные системы, оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности;

– инженерные системы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности;

– наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны иметь теплоизоляцию, соответствующую установленным требованиям и др. (раздел II).

Таким образом, анализ показывает, что российский законодатель установил весьма много детализированных критериев, позволяющих оценивать пригодность-непригодность того или иного помещения для проживания людей (постоянного или временного). Тем не менее, как отмечают исследователи, «пригодность для постоянного проживания является на сегодняшний день одним из самых спорных признаков жилого помещения преимущественно в силу неоднозначности его толкования» [35, с.44-4753].

В этой связи следует обязательно опираться также на критерий изолированности, однако с ним возникает еще больше сложностей, поскольку правоведы справедливо указывают на то, что понятие «изолированности» жилого помещения сегодня не раскрывается ни в ЖК РФ [13], ни в ГК РФ [537], а также в иных нормативных правовых актах [3517, с.31053].

В этих условиях в силу вступает доктринальное толкование норм права, а именно – объяснение концептуального смысла понятия «изолированности» в доктрине права. Исследователи отмечают, что значение «изолированности» заключается в обособлении индивидуального жизненного пространства человека от непосредственной среды обитания других людей. Исходя из этого, жилое помещение может признаваться изолированным, если оно «конструктивно отграничено, отделено от иных жилых помещений, а также объектов общего пользования. Таким образом, нельзя признавать в качестве самостоятельных жилых помещений смежные комнаты в квартире, доме» [17, с.310].

Таким образом, детальный анализ понятия «жилая недвижимость» и признаков, позволяющих относить то или иное помещение к категории жилых, создает прочную правовую основу для осуществления сделок купли-продажи как юридически целостных объектов жилой недвижимости, так и разделенных на доли. Продажа и выкуп доли возможны, только если тот или иной объект жилой недвижимости обладает всеми признаками жилья.

Теперь необходимо рассмотреть понятие доли и долевой собственности применительно к жилой недвижимости. В соответствии со ст. 244 ГК РФ [357], жилая недвижимость, находящаяся в собственности двух или нескольких лиц, считается принадлежащей им на праве общей собственности. Такое право может быть долевым, когда доля каждого из собственников в праве собственности на жилую недвижимость, определена документально (имеет место быть общей долевой собственностью). Соотношение между долями в общей собственности может определяться правовыми нормами, так и волеизъявлением собственников.

Нередко, доли в составе жилой недвижимости появляются после вступления родственников умершего собственника в наследство, когда имущество в виде недвижимости дробят на несколько человек, после развода, когда производится раздел совместно нажитого имущества, а также в результате решения суда. Когда появляются доли в жилой недвижимости, рано или поздно время, когда доли эти выходят на рынок в качестве предложения, выставляются на продажу. Нередко к продаже доле приводят конфликты между собственниками жилых помещений, находящихся в долевой собственности, связанные с пользованием жильем. Это сегодня становится частой причиной того, что один из собственников начинает изъявлять желание продать свою долю в общей долевой собственности на жилое помещение. Как правило, это бывает, когда невозможно урегулировать конфликт между собственниками мирным путём.

Потенциальный интерес к выкупу доли в жилом помещении могут проявлять самые различные категории покупателей. Во-первых, это те, кто хочет купить свое жилье, но ему не хватает средств на покупку полноценной квартиры. Покупка доле в жилом помещении в этом случае один из перспективных путей, поскольку доли на рынке недвижимости обычно продаются с дисконтом от 20% от рыночной стоимости. Совершение сделки купли-продажи (выкупа) доли в жилой недвижимости, порой для данной категории покупателей бывает единственным выходом в сложившейся жизненной ситуации. Нередко ситуация им позволяет, приобретя часть квартиры, заехать и жить, комфортно пользуясь всей квартирой. Так, например, бывает, когда один из собственников сам проживает удаленно и продавать свою долю не планирует. В дальнейшем долю можно выделить в отдельный объект (разделить со вторым собственником по соглашению) или продать совместно (уже по рыночной цене) и выручив деньги купить собственное отдельное жилье.

Бывают и сложные случаи, когда, приняв наследство, один из наследников чинит препятствия другим к продаже имеющихся долей в жилой недвижимости, а также пользованию жильем и проживанию в нем. В этом случае ситуация решается через суд. Однако важно понимать, что суд не может понудить сособственников к продаже своих долей. Продать или не продать долю – это личное усмотрение каждого из сособственников долевой жилой недвижимости.

Гражданское законодательство России закрепляет за участниками долевой собственности преимущественное право покупки продаваемой одним из сособственников доли в жилом помещении, по цене, за которую она продается (п.1 ст. 250 ГК РФ [35753]). Из этих законоположений следует, что:

- во-первых, преимущественным правом покупки доли в жилой недвижимости по ГК РФ наделены только лица, являющиеся собственниками данного жилого помещения;
- во-вторых, преимущественное право покупки можно реализовать, когда для продаваемой доли четко определена ее цена.

Важно понимать, что, хотя рассматриваемое право именуется «преимущественным правом покупки», оно действует не только в сделках купли-продажи (выкупа), но и в сделках мены доли на иное имущество. Это следует из п. 5 ст. 250 ГК РФ [7].

Здесь же следует отметить специфику складывающейся судебной практики, в соответствии с которой в последние годы многими судами России поддерживается позиция о том, что преимущественное право покупки касается любых случаев возмездного отчуждения доли, в том числе на основании соглашения об отступном (ст. 409 ГК РФ [357]), хотя это не бесспорная позиция, т.к. в разные периоды судебная практика в этом вопросе не являлась единообразной [5, с.28].

Ст. 250 ГК РФ [357] устанавливает общие рамочные правила продажи доли одним из долевых собственников. Эти правила нацелены на защиту преимущественного права покупки (выкупа) доли в жилом помещении всех прочих собственников жилья. Для лица, собирающегося продать долю в жилой недвижимости, соблюдение данного порядка является обязательным и крайне значимым с точки зрения возможного наступления в дальнейшем негативных правовых последствий, если процедура будет нарушена.

Согласно рамочным правилам продажи доли в жилье, определенным ст.250 ГК РФ [7], один из долевых собственников перед тем, как продать свою долю третьему лицу, должен:

- обязательно направить извещение об этом всем остальным собственникам;

- указать желаемую цену продажи доли и иные существенные условия, относящиеся к сделке (ст. 250 ГК РФ [753]);
- не предпринимать никаких действий по отчуждению доли третьим лицам в течение трех месяцев с даты направления извещения о продаже доли своим сосособственникам.

Гражданское законодательство России устанавливает дополнительные меры правовой защиты преимущественного права покупки доли прочими сосособственниками жилого помещения, а именно – возможность при нарушении указанного порядка и умалении преимущественного права обратиться в суд и в судебном порядке перевести на себя права и обязанности покупателя по договору купли-продажи, доказав нарушения и наличие у него финансовой возможности приобрести долю

Для обеспечения юридической чистоты сделки по выкупу доли и соблюдения преимущественного права сосособственников жилья на приобретение продаваемой доли, владельцу данной доли важно, прежде всего:

- строго соблюсти порядок направления извещения своим сосособственникам;
- правильно оформить соответствующее извещение.

Извещение является доказательством позитивных намерений продавца доли, свидетельством его добросовестности по отношению к другим сосособственникам недвижимости, демонстрацией его уважительного отношения к их преимущественному праву покупки доли в жилье. Кроме того, в случае возникновения судебных споров относительно сделки купли-продажи (выкупа) доли такое извещение будет служить важным материальным доказательством для суда. Если у собственника доли в жилой недвижимости, которую он желает продать, не будет доказательств правильного уведомления (извещения) о планируемой сделке других сосособственников, суд не сможет узаконить официальный переход прав

собственности на долю. В этой связи в сделках купли-продажи (выкупа) доли оформлению извещения уделяется всегда повышенное внимание.

А.В. Зарубиным была детально исследована правовая природа извещения о продаже доли. В настоящее время в юриспруденции по этому вопросу имеется две контрастные точки зрения. Одни исследователи полагают, что извещение сособственников жилья о желании владельца доли продать ее третьим лицам является либо офертой, либо предложением делать оферты. Другие авторы считают, что подобное извещение – это просто юридически значимое сообщение.

А.В. Зарубин полагает [14, с.953], что извещение при продаже доли в жилой недвижимости относить к оферте либо предложению делать оферты неправомерно. Он обосновывает это следующими доводами:

- во-первых, договор купли-продажи доли в жилой недвижимости не может заключаться путем направления оферты и получения акцепта;
- во-вторых, извещение выражает волю на заключение договора купли-продажи доли не с адресатом (сособственником жилого помещения), а с неким третьим лицом;
- в-третьих, сам факт направления извещения диктуется на стороне продавца не его интересом инициировать договорные отношения с адресатом, а лишь необходимостью реализации процедуры, установленной для этого случая законом.

В этой связи исследователь приходит к заключению, что извещение, составляемое при продаже доли в жилой недвижимости, необходимо считать юридически значимым сообщением, хотя, как указывает А.В. Зарубин, данное извещение «обладает чертами, которые не совсем точно вписываются в легальное определение юридически значимого сообщения, в частности, извещение влечет последствия скорее для извещающего, нежели адресата» [14, с.5-953].

С позицией А.В. Зарубина по данному вопросу согласны и другие исследователи. В частности, С.С. Желонкин, исследуя правовую природу извещения о продаже доли в жилой недвижимости и сопоставляя извещение его с офертой, также пришел к выводу, что такое извещение является не более чем юридически значимым сообщением [3512, с.16-2253].

По мнению А.В. Зарубина, единственным препятствием, которое препятствует возможности однозначно относить извещение о продаже доли в жилом помещении (п. 2 ст. 250 ГК РФ [35753]) к числу юридически значимых сообщений (ст. 165.1 ГК РФ [753]), - это то, что юридически значимое сообщение в силу закона или сделки должно порождать некие последствия для адресата в сам момент получения такого сообщения. Однако, когда речь ведется об извещении о продаже доли, таковых последствий для адресата – обладателя права преимущественной покупки доли в жилье – не наступает, а именно: не возникает ни преимущественное право покупки, ни его защита путем перевода прав и обязанностей покупателя, ни право требовать заключения договора.

В свете реализации Концепции развития гражданского законодательства России с 1 сентября 2013 г. в ГК РФ [35753] в правовом институте сделок появилась регламентация юридически значимых сообщений (ст. 165.1 ГК РФ [7]). В связи с этим Федеральная нотариальная палата квалифицирует извещение собственников о продаже доли в праве на жилое помещение именно в качестве юридически значимого сообщения. Федеральная нотариальная палата отмечает, что в содержании такого извещения должны обязательно быть указаны:

- объект продажи (конкретно определенная доля);
- цена продажи доли.

Кроме того, специалисты отмечают, что с учетом сложившейся практики оборота недвижимости в извещении, по мнению Федеральной нотариальной

палаты, необходимо также указывать и другие значимые для сторон условия, например:

- порядок расчетов;
- сохранение установленного законом права залога при рассрочке платежа или несохранение;
- наличие лиц, сохраняющих право пользования в жилых помещениях;
- сроки передачи имущества и т.д. [25, с.33-4253].

Однако наличие этих сведений в извещении нельзя считать обязательным, несмотря на мнение нотариальной палаты, поскольку, как уже говорилось, извещение не носит офертного характера и как письменный документ не обязывает стороны к заключению сделки купли-продажи доли между собой. Извещение преследует цель только надлежаще уведомить собственника жилой недвижимости, с тем чтобы не нарушить его преимущественное право покупки доли. Тем не менее, юристы-практики указывают на необходимость правильного оформления извещения о продаже доли, чтобы в случае возможных споров у продавца доли в дальнейшем имелась возможность доказать свою добросовестность в информировании лиц, наделенных правом преимущественной покупки данной доли.

Извещение необходимо составить в простой письменной форме. Текст уведомления составляется в свободном виде, однако Уведомление составляется в свободной форме, он должен содержать следующую информацию:

- в шапке документа – данные адресата-собственника жилой недвижимости (его Ф.И.О., адрес регистрации);
- название документа – уведомление о продаже доли в жилой недвижимости;
- в основном тексте – подробные данные уведомителя: его Ф.И.О., дату и место рождения, адрес регистрации;

- сообщение о намерении продать свою часть (долю) общей собственности в жилой недвижимости (данные, позволяющие идентифицировать объект жилой недвижимости);
- основание, на котором продавцом была приобретена доля в жилой недвижимости: путем вступления в права наследства, участия в приватизации (подтвердить этот факт свидетельством о праве собственности);
- указание на законные основания владения и распоряжения недвижимостью. В соответствии со статьей 209 ГК РФ, гражданин имеет право распоряжаться имуществом, расположенным по конкретному адресу, состоящим из определенного количества квадратных метров или комнат, которое входит в состав другого имущества. На этом основании лицо намеревается осуществить продажу своей части имущества постороннему лицу за определенную плату,
- цену продажи доли, указанной в данном извещении;
- дата составления, подпись.

Важно отметить, что для надлежащего извещения собственников жилого помещения, наделенных правом преимущественной покупки доли, надо не только содержательно правильно оформить данный документ. Важно правильно организовать сам процесс извещения.

Во-первых, извещению подлежать абсолютно все собственники жилого помещения, обладающие правом преимущественной покупки доли. Неуведомление или ненадлежащее уведомление кого-то одного из собственников может привести к аннулированию сделки, если в дальнейшем в суде ненадлежащее уведомленный или неуведомленный собственник будет отстаивать свое право и докажет, что оно было нарушено. Во-вторых, важно правильно выбрать оптимальный способ

надлежащей передачи собственникам извещения о продаже доли. Существуют следующие способы передачи извещения.

Прежде всего, самый простой и доступный – это передача извещения почтовым отправлением. Как правило, извещение о продаже доли направляется ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, поскольку уведомление о вручении в дальнейшем может служить подтверждением получения совладельцем извещения, а опись – подтверждением направления именно извещения. Важно, что на уведомлении о вручении будет указана дата получения совладельцем извещения, от которой и будет отсчитываться месячный срок, по прошествии которого можно продавать долю.

Однако в случае отправки извещения вышеуказанным способом, велик риск того, что адресат не получит письмо в силу каких-либо обстоятельств. Например, он может фактически не проживать по данному адресу, находиться в длительной командировке, отпуске, на лечении либо просто не ходить почту за письмами, не проверять почтовый ящик. Верховный суд РФ в своем Определении от 24.02.2015 № 5-КГ14-136 указал, что «закон не возлагает на продавца обязанности по вручению почтовых отправлений, а обязывает лишь предпринять меры к извещению других собственников о предстоящей продаже» [28]. Другими словами, согласно позиции Верховного суда РФ, продавец должен сделать всё возможное, чтобы совладельцы получили извещение о продаже доли.

В то же время при выборе почтового способа доставки извещения нужно понимать, что извещение, даже если оно пришло по адресу собственника, может быть фактически получено иным лицом. Московский областной суд в одном из своих определений в связи с такой ситуации удовлетворил требование собственника о переводе права покупки доли в квартире на него, указав, что в случае, когда извещение получено не адресатом, а иным лицом, извещение не может быть признано надлежащим.

По общему правилу, сотрудники почтовых отделений должны отдавать заказное письмо лично в руки, однако в условиях российской действительности письма нередко (например, после уговоров) отдают родственникам сособственника. Обезопасить себя от подобного развития событий владельцу доли, продающему ее, невозможно, поэтому этот риск необходимо учитывать при выборе почтового способа доставки извещения о продаже доли. Пользоваться этим способом можно, если достоверно известно, что сособственник лично получит корреспонденцию.

Согласно ст.165.1 ГК РФ [753], уведомления, извещения, требования и иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Поэтому при направлении извещения почтой имеет принципиальное значение не дата его отправки, а дата фактической доставки извещения уведомляемому сособственнику жилья.

Позиции Верховного суда РФ позволяют выделить следующие требования к надлежащему уведомлению о продаже доли в жилье, которые всегда учитывает суд:

- извещение о продаже доли, в случае разночтений в информации о месте его фактического нахождения, должно быть направлено по месту жительства или последнему известному месту жительства сособственника жилого помещения [3527];
- извещение о продаже доли в жилом помещении не будет считаться доставленным, если оно не было вручено по независящим от адресата обстоятельствам [27].

Юристы-практики рекомендуют при направлении извещения о продаже доли соблюдать следующий правильный порядок действий:

- установить адрес фактического проживания совладельца жилой недвижимости (для этого можно обратиться в ФМС за справкой о

месте регистрации гражданина, по возможности – получить информацию от родственников (знакомых, соседей) совладельца о его фактическом месте проживания);

- направить извещение ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;

Второй вариант направления извещения о продаже доли в жилом помещении – это передача извещения лично в руки сособственнику (или сособственникам, если их несколько). В случае личной передачи извещения важно, чтобы получатель предоставил, а отправитель извещения – взял от него расписку в получении извещения. В такой расписке обязательно должна быть указана дата получения, подпись получателя, расшифровка подписи. Такая расписка, согласно сложившейся судебной практике, является доказательством надлежащего извещения. Оспаривание подобного извещения может происходить только путем признания его подложным.

Третий путь – это передача извещения о продаже доли через нотариуса. В этом случае нотариус самостоятельно составляет извещение, а отправитель его лишь подписывает. Далее нотариус отправляет извещение от своего имени заказным письмом с уведомлением о вручении совладельцам недвижимости. Если адресат получил уведомление, но не обратится к нотариусу в течение месяца с момента вручения, то нотариус выдает свидетельство о надлежащем извещении совладельца о продаже доли в праве. Если же совладелец не получил извещение, нотариус выдает свидетельство о том, что собственник доли предпринял все необходимые действия для извещения совладельца о продаже доли. Такой способ уведомления представляется наиболее разумным, однако на практике, некоторые нотариусы не выдают свидетельство в случае невручения письма адресату, поскольку законодательством выдача указанного свидетельства не предусмотрена.

Зная все перечисленные способы извещения собственников о продаже доли, специалисты рекомендуют:

- если есть возможность, передавать извещение о продаже доли лично в руки адресату, получив от него на копии извещения отметку о получении извещения, с датой, подписью, расшифровкой;
- если по каким-либо причинам передача лично в руки не возможна, необходимо отправить два экземпляра извещения: один - через нотариуса, другой – самостоятельно почтой;
- при выборе нотариуса, через которого будет направляться извещение, важно узнать, выдает ли он справку о надлежащем извещении при невручении письма адресату.

В процедуре извещения собственников о продаже доли в жилом помещении важны сроки. Они установлены в целях защиты преимущественного права собственников покупки доли жилых помещений. Общий срок для информирования этих лиц – 1 месяц (30 дней). Однако данный срок может отсчитываться от разных дат.

По общему правилу, если адресат в течение тридцати дней откажется от покупки или проигнорирует извещение, собственник доли получает право ее продажи любому постороннему лицу. Молчание в этой ситуации приравнивается к отказу.

Если письмо получено адресатом, месяц до осуществления сделки купли-продажи доли следует отсчитывать от даты вручения, указанной на уведомлении. Если же письмо не было вручено совладельцу, вернулось к отправителю с отметкой «истек срок хранения», продавать долю возможно не раньше, чем через месяц после его возвращения.

Таким образом, детальный анализ показал, что основная трудность в осуществлении продажи (выкупа) доли в жилом помещении является надлежащее извещение собственников, наделенных правом преимущественной покупки доли. Установленная законом процедура и

сроки, выделенные для соответствующего извещения, являются правовыми механизмами защиты права преимущественной покупки у собственников.

Важно отметить, что собственники, получив извещение, имеют возможность как реализовать свое право преимущественной покупки, так и воздержаться от его реализации. Это значит, что они могут дать отказ на полученное извещение. Для продавца доли в жилом помещении важно, чтобы отказ участника долевой собственности от использования преимущественного права покупки был подтвержден бесспорно. Самым надежным способом в этом случае является представление нотариально удостоверенного отказа. Отказ собственника от реализации преимущественного права покупки доли в жилом помещении соответствует признакам сделки и удостоверяется по правилам, установленным для односторонней сделки, поэтому свидетельствование подлинности подписи на таком документе не допускается [25, с.33-425з].

Особым случаем является ситуация, когда участником долевой собственности и собственником жилого помещения является несовершеннолетний. В этом случае для удостоверения его отказа от преимущественной покупки требуется получение предварительного разрешения органа опеки и попечительства. Аналогичное правило касается и ситуаций, когда несовершеннолетний выступает как продавец доли. На продажу доли также должно быть получено разрешение органов опеки и попечительства в целях защиты интересов несовершеннолетних собственников от недобросовестных представителей, которые сознательно могут распорядиться недвижимостью не в интересах подопечных.

Удостоверяя отказ от реализации преимущественного права покупки доли жилого помещения, нотариус истребует полученное собственником извещение о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий продажи и отражает данные условия в удостоверяемом отказе. Если продавец доли самостоятельно извещал

сособственников и, по его сообщению, ответа от них не получил, данное обстоятельство отражается в удостоверяемом договоре продажи в виде заверения об обстоятельствах в порядке ст. 431.2 ГК РФ [357]. Такое заверение является новеллой гражданского законодательства России с 1 июня 2015 г. и представляет собой результат заимствования англо-американской правовой конструкции (representations) [3525, с.33-42].

Процедура извещения сособственников о продаже доли в жилом помещении – самая сложная в процессе соблюдения преимущественного права сособственников жилья на покупку доли. В остальном процедура продажи доли недвижимости аналогична передаче права собственности на весь объект жилой недвижимости.

2.2 Особенности и порядок реализации преимущественного права покупки доли ООО

В современном гражданском праве преимущественное право покупки может касаться не только приобретения (выкупа) доли в жилых помещениях, находящихся в общей долевой собственности, но и покупки доли общества с ограниченной ответственностью или акций акционерного общества.

Рассмотрим подробно первый тип ситуаций, связанный с преимущественным правом покупки доли ООО. Как известно, действующее гражданское законодательство РФ предусматривает, что уставный капитал общества с ограниченной ответственностью делится внутри себя на доли. Каждая из долей становится собственностью участника ООО после ее полной оплаты. В дальнейшем каждый из совладельцев бизнеса (каждый из владельцев долей в ООО) может свободно распоряжаться своей долей по собственному усмотрению, в частности, может ее продать. Законодательное закрепление преимущественного права приобретения отчуждаемой доли в ООО в известной степени направлено на возможность сохранения состава

участников ООО, когда один из них решает продать свою долю в обществе третьему лицу. Исследователи отмечают, что купля-продажа доли участника в обществе с ограниченной ответственностью не является редкостью, потому что, как правило, отчуждение лицом доли в ООО рассматривается как один из наиболее распространенных способов выхода лица из общества.

Сегодня необходимость контроля над соблюдением налогового, договорного и корпоративного законодательства приводят к тому, что государство определяет ряд особенностей урегулирования порядка купли-продажи доли участника ООО. Детальное регулирование сделок купли-продажи долей в ООО осуществляется в нашей стране двумя основными нормативно-правовыми актами:

- Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ [357])
- Федеральным законом №14 от февраля 1998 года «Об обществах с ограниченной ответственностью» [3554] (далее – закон об ООО).

Именно эти законы определяют ключевые особенности заключения договоров по отчуждению долей в уставном капитале ООО, в частности, их предмет, права и обязанности сторон, цену соглашения, ответственность за неисполнение условий сделки, а также преимущественное право покупки доли другими соучредителями ООО.

В соответствии с нормами ГК РФ в гражданском обороте допускается как продажа, так и отчуждение в иной форме доли или части доли ООО (п.2 ст.93 ГК РФ [357]). По закону продать свою долю в ООО соучредитель может как другому учредителю, так и третьим лицам. При этом отчуждение доли третьим лицам диспозитивно можно запретить уставом общества с ограниченной ответственностью. Согласно положениям закона об ООО, само общество с ограниченной ответственностью не вправе само приобретать долю в собственном капитале.

Отчуждение владельцем своей доли в ООО, согласно ст. 193 ГК РФ [753], может происходить тремя способами:

- путем заключения сделки;
- по правилам правопреемства;
- иными способами, не запрещенными законом.

В тех случаях, когда заключение сделок купли-продажи долей в ООО с третьими лицами не запрещено уставом общества, то продать свою долю в ООО второй соучредитель может как физическим лицам, так и юридическим лицам – коммерческим организациям. В целом действующее гражданское законодательство РФ не содержит особых указаний на то, кто вправе приобретать доли в обществе с ограниченной ответственностью.

Исходя из положений закона об ООО, продать свою долю в уставном капитале общества его участник может:

- одному или нескольким участникам ООО по преимущественному праву покупки;
- совладельцам бизнеса или одному из них без преимущественного права;
- третьим лицам.

Для каждого из этих случаев законом, а также уставом общества устанавливаются определенные правовые нюансы оформления сделки. Юридическими последствиями несоблюдения требований, предъявляемых к порядку продажи доли в ООО, могут повлечь за собой переход прав покупателя к участникам ООО или непосредственно к самому обществу.

Сосредоточимся на первом варианте реализации сделки по купле-продаже доли в ООО – путем реализации преимущественных прав. П.5 ст. 21 закона об ООО [3554] устанавливает «отправную точку» для реализации преимущественного права: участник общества, намеренный продать свою долю или ее часть в уставном капитале общества третьему лицу обязан известить в письменной форме об этом остальных участников общества и само общество путем направления через общество за свой счет оферты,

адресованной этим лицам и содержащей указание цены и других условий продажи.

В соответствии с положениями п.4 ст. 21 закона об ООО, преимущественным правом приобретения доли в ООО пользуются участники ООО, когда один из участников продает долю (часть доли) третьему лицу. Важно, что это право касается именно сделок купли-продажи и не распространяется на сделки дарения.

Также, согласно абз.2 п.4 ст. 21 закона об ООО, преимущественное право покупки доли или ее части в определенных случаях возникает и у самого общества. Это происходит, когда преимущественное право покупки обществом доли или части доли прямо предусмотрено положениями устава общества с ограниченной ответственностью.

Рассмотрим оба варианта. Когда один из участников ООО принял решение о продаже своей доли, первое, что он должен сделать для осуществления сделки и соблюдения норм законодательства, - это направить в общество извещение-оферту о продаже своей доли. Такое извещение необходимо, когда конкретный покупатель на долю не определен, и существует возможность продажи доли третьему лицу. В этом случае закон, по общему правилу, требует от соучредителей уведомить всех без исключения участников общества о своем желании продать долю в ООО. При этом иной порядок также можно предусмотреть в уставе.

Таким образом, отечественный законодатель применительно к сфере продажи доли (долей) в ООО воспользовался известной, предусмотренной гражданским законодательством конструкцией для заключения договора посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной. Важно, что более ранняя редакция закона об ООО (до 2009 года) предусматривала простое письменное извещение продающим участником других участников и общества о намерении продать долю третьему лицу.

Получив такое извещение, участники (общество) могли реализовывать свое преимущественное право в установленный срок, исходя из тех условий, которые указывались в извещении (цена и иные условия продажи).

После 2009 г. был введен офертно-акцептный характер уведомления прочих участников ООО о продаже доли. Это изменило характер взаимоотношений сторон. В новых правилах для реализации своего преимущественного права все извещаемые члены ООО (его учредители) должны акцептовать направленную им оферту. Акцепт оферты по смыслу п. 5 ст. 21 Закона об ООО является обязательным условием реализации участником своего преимущественного права покупки доли, отчуждаемой третьему лицу.

При этом важно, что участвовать в акцептации оферты о продаже доли в ООО, могут только те, кто является участниками общества с ограниченной ответственностью на момент получения оферты. Как и в случае с куплей-продажей доли в жилой недвижимости, срок для выражения акцепта участниками ООО, получившими оферту, установлен в 30 дней. Срок отсчитывают со дня получения оферты. При этом уставом предприятия можно предусмотреть более продолжительный срок акцепта оферты.

Поскольку непосредственная реализация преимущественного права покупки доли в ООО напрямую связана с офертой и ее акцептом, пожалуй, самым важным в процедуре продажи доли в ООО является правильное оформление и направление оферты о продаже доли. Требований к форме оферты о продаже доли в ООО в законодательстве не установлено, однако есть определенные требования к содержанию, а также к порядку направления оферты другим участникам ООО.

Текст п.5 ст.21 закона об ООО содержит несколько двусмысленную формулировку относительно порядка направления оферты: «Участник общества, намеренный продать свою долю или часть доли в уставном капитале общества третьему лицу, обязан известить в письменной форме об

этом остальных участников общества и само общество путем направления через общество за свой счет оферты, адресованной этим лицам...». Неясность возникает в связи с выражением «этим лицам». Возможны разночтения, так как, с одной стороны, оферта направляется через общество (в таком случае следует понимать, что оферта адресуется остальным участникам), а с другой стороны, текст п. 5 ст. 21 четко указывает, кого путем направления оферты следует извещать (остальных участников и общество). Исследователи полагают, что в этой части, вероятно, законодатель предпринял попытку совместить использование механизма оферты (предложения продать долю) и фактического извещения (о намерении продать долю) всех, включая не только участников ООО, но и само общество. На практике это может порождать вопросы: насколько оправданно использование такого инструмента, как оферта, в рамках этой процедуры и насколько корректно говорить об извещении о намерении продать путем направления оферты, коль скоро это суть различные по своей юридической направленности действия, первое из которых представляет собой простое сообщение о намерении, а второе - волеизъявление, влекущее ряд связывающих лицо последствий. По мнению ряда авторов, закон об ООО в рассматриваемой части противоречит общим правилам ГК РФ, когда устанавливает правило об обязательном направлении оферты через общество и не дает возможности участнику, продающему долю направить оферту непосредственно ее адресату.

Тем не менее, в юридической практике следует исходить из существующих норм закона. Согласно им, оферта, адресованная как участникам общества, так и самому ООО, должна направляться по юридическому адресу ООО. При этом в оферте должен содержаться целый ряд необходимых сведений:

- информация о лице, направляющем оферту (для идентификации его как участника ООО);

- цена сделки;
- место и дата заключения сделки;
- способ оплаты приобретаемой доли;
- предмет сделки (размер и номинальная стоимость отчуждаемой доли);
- информация о лицах, которым направляется оферта;
- дата составления и подпись лица, направляющего оферту [3539].

Исходя из судебной практики, можно говорить, что указывать сведения о третьем лице, которому планируется продать долю в ООО, в оферте необязательно. К этой мысли подводит нас Определение ВАС РФ от 14.01.2010 № ВАС-17491/09 по делу №А41-25669/08. Исходя из выраженной в нем позиции ВАС РФ, отсутствие в оферте о продаже доли ООО третьему лицу, направленном участникам общества, информации о таком лице не свидетельствует о ненадлежащем извещении о продаже доли.

Как и в случае с извещением о продаже доли в жилой недвижимости, оферту о продаже доли в ООО целесообразно направлять заказным письмом с уведомлением с описью вложения.

Согласно положениям закона, оферта о продаже доли или части доли в уставном капитале ООО считается полученной всеми участниками общества в день ее получения обществом. Однако это положение закона нередко становится поводом для злоупотреблений. Например, судебной практике России известны случаи, когда недобросовестные директора ООО, получившие оферты, не передают их участникам-соучредителям ООО, в связи с чем последние подчас теряют возможность реализации своего преимущественного права покупки доли в ООО.

Интересный вопрос связан с ситуациями, когда в ООО всего один участник. Исследователи задаются вопросом, необходимо ли единственному участнику ООО уведомлять общество об отчуждении доли третьему лицу. Положения п.5 ст.21 закона об ООО не предусматривают каких-либо

исключений в отношении ООО с единственным участником. Иными словами, формально правило, устанавливающее обязанность участника ООО известить общество о намерении продать принадлежащую этому участнику долю в ООО, распространяется и на те случаи, когда общество состоит из единственного участника.

В ситуации продажи доли в ООО много вопросов связано не только с офертой, ее содержанием и порядком направления, но и с акцептом оферты. Общее правило для акцепта следующее: из его содержания должно однозначно следовать намерение участника реализовать свое преимущественное право покупки доли в ООО. Это вытекает из положений п. 1 ст. 438 ГК РФ [357]. Кроме того, акцепт должен быть полным и безоговорочным, это значит, что лицо, принимающее оферту, соглашается со всеми условиями, указанными в оферте. Не допускается согласие в части, или предложение иных условий, такой акцепт приравнивается к отказу.

Специалисты-практики рекомендуют при составлении акцепта оферты о продаже доли следовать такому алгоритму. Во-первых, акцепт необходимо составить в свободной письменной форме и включить него сведения:

- о лице (участнике ООО), акцептующем оферту;
- об оферте, на основании которой делается акцепт;
- о размере доли (части доли), приобретаемой на основании акцепта оферты;
- о цене, по которой участником ООО на основании акцепта оферты приобретается доля (часть доли).

Кроме того, в акцепте могут быть указаны сведения о нотариусе, у которого предлагается заключить договор, если в оферте не указано, где он должен быть заключен.

Во-вторых, необходимо удостоверить подпись на акцепте у нотариуса. Такого требования в отношении акцепта в законе об ООО нет, однако это практикуется, поскольку позволяет избежать риска признания акцепта

недействительным и отказа других участников ООО в реализации своего преимущественного права покупки доли ООО.

В-третьих, акцепт оферты подлежит направить письменно в общество. Некоторые специалисты также рекомендуют направлять акцепт участнику ООО, приславшему оферту.

Срок направления акцепта на оферту о продаже доли в ООО - 30 дней, которые отсчитываются со дня получения оферты обществом. Устав может содержать более продолжительный срок.

Участники ООО могут не иметь желания купить продаваемую долю. В этом случае им следует предоставить заявления об отказе от использования преимущественного права покупки доли до истечения 30-дневного срока. Заявление составляются в письменной форме, а подлинность подписи на заявлении участника ООО должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке.

Если участники ООО отказались от преимущественного права покупки, либо в течение 30 дней с момента получения оферты не акцептировали ее, то участник ООО получает право продать свою долю третьему лицу по цене, которая не ниже установленной в оферте для ООО и его участников цены, и на условиях, которые были сообщены Обществу и его участникам.

При продаже доли с нарушением преимущественного права любой участник ООО в течение трех месяцев со дня, когда участник либо общество узнали или должны были узнать о таком нарушении, вправе потребовать в судебном порядке перевода на них прав и обязанностей покупателя. Это следует из п.18 ст.21 закона об ООО.

Таким образом, анализ показывает, что в процедуре реализации преимущественного права на покупку доли в ООО важнейшее значение имеет этап направления оферты и получения акцепта, поскольку именно здесь допускаются наибольшее число ошибок на практике.

Глава 3 Проблемные вопросы защиты преимущественных прав покупки в России

3.1 Проблемы реализации преимущественных прав в сфере сделок с земельными участками

В настоящее время в судах Российской Федерации рассматривается значительный массив дел, связанных с реализацией преимущественных прав. Анализ материалов судебной практики позволяет выделить несколько актуальных проблемных сфер, где различными категориями управомоченных субъектов сталкиваются с трудностями в реализации своих преимущественных прав.

Первая и важнейшая сфера – это сфера земельных отношений и сделок купли-продажи (и аренды) земельных участков. На сегодняшний день в данной сфере проблемные вопросы касаются двух основных аспектов.

Первый аспект – это реализация преимущественного права покупки земель сельскохозяйственного назначения и возникновение вследствие этого права собственности субъектов РФ и муниципальных образований (в отдельных случаях). Процедура реализации данного преимущественного права основывается на положениях ст.8 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [52], согласно которой при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект РФ или (в случаях, установленных законом субъекта РФ) муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

В целях реализации преимущественного права на продавцов земельных участков возлагается обязанность направлять письменное извещение в адрес

высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ или (в случаях, установленных законом субъекта РФ) в адрес органа местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Такое извещение вручается под расписку или направляется в высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ (орган местного самоуправления) заказным письмом с уведомлением о вручении. При этом при изменении цены в сторону ее снижения, а также при изменении других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение.

Исходя из п.3 ст. 3 закона №101-ФЗ, в случае, если субъект РФ или (в соответствии с законом субъекта РФ) муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

Второй аспект – это реализация преимущественного права на основании п.3 ст. 35 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) [15]. В силу действия п. 3 ст. 35 собственники зданий и сооружений, которые находятся на чужом земельном участке, наделены преимущественным правом покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Аналогичное положение содержится в п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ [15], согласно которому, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Таким образом, на уровне нормативных актов и кодифицированных норм земельного законодательства преимущественные права действующих арендаторов-несобственников земельных участков под зданиями и сооружениями надежно защищены от возможных претензий на эти участки со стороны третьих лиц.

Однако, фактическая возможность реализации преимущественного права арендаторов-несобственников земельных участков на преимущественную покупку или на пролонгацию договора аренды данного земельного участка де-факто очень часто оказывается невозможной не по причине законодательных лагун или недоработок, а по причине того, что цена, от которой собственником земли устанавливается цена ее аренды или стоимость выкупа продаваемой доли арендуемого земельного участка, нередко оказывается крайне завышенной, существенно более высокой, чем то диктует ситуация на рынке.

В силу этого арендаторы-несобственники нередко оказываются в ситуации, когда, имея и желание, и полностью юридически гарантированное преимущественное право пролонгации договора аренды либо преимущественное право покупки доли земельного участка, они не могут это право реализовать по причине финансовой невозможности вносить установленную собственником арендную плату за земельный участок или уплатить названную собственником цену купли-продажи доли земельного участка при его реализации в рамках рыночной сделки.

В таких ситуациях нередко случаются случаи, когда арендаторы-несобственники становятся административными истцами и обращаются с судебными исками к уполномоченным органам Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РФ об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка и установлении ее равной рыночной стоимости данного участка.

В корне таких судебных дел лежит два обстоятельства. Во-первых, в настоящее время действующее земельное законодательство предусматривает только платное использование земли (п. 1 ст. 65 ЗК РФ [3515]). Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Как отмечается исследователями, для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ [3515] и федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. В соответствии со ст. 66 ЗК РФ [1553] для установления кадастровой стоимости земельных участков в России проводится государственная кадастровая оценка земель.

Однако земельный рынок в России допускает существование не только кадастровой, но и так называемой рыночной оценки земли, при этом нередко кадастровая и рыночная цена земельных участков может существенно расходиться как в меньшую, так и в большую стоимость.

Основная угроза для арендаторов-несобственников земельных участков проистекает из ситуаций, когда они хотят реализовать свое преимущественное право аренды или покупки доли земельного участка, опираясь на доступную для них по уровню рыночную цену земли, а собственники земельных участков исходят из более высокой и совершенно не доступной для арендаторов-несобственников кадастровой стоимости земельных участков.

Иначе говоря, угроза реализации преимущественного права арендаторов-несобственников арендовать или купить долю земельного участка весьма вероятна, когда кадастровая и рыночная стоимость земельных участков между собой очень расходится: первая существенно превышает вторую.

В этой ситуации многие арендаторы-несобственники лишаются финансовых возможностей реализации своего преимущественного права, что толкает их обращаться с исками в суды. В них они апеллируют к тому, что кадастровая стоимость земельных участков является явно завышенной, не

соответствует обоснованной рыночной стоимости конкретных земельных участков и просят суды об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной рыночной стоимости [3518, с.31-40].

Примером такого рода судебных дел может, в частности, служить административное дело № 3га-948/2019, рассматривавшееся в 2019 г. в Верховном Суде Республики Башкортостан [1543].

В рамках дела рассматривалось исковое заявление ООО «Белая глина» к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Республике Башкортостан, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, Министерству земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной рыночной стоимости.

При рассмотрении данного дела суд установил, что административный истец (ООО «Белая глина») является арендатором земельного участка площадью 326578 кв. м (категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования). Кадастровая стоимость данного земельного участка (на основании проведенной кадастровой оценки) по состоянию на 01 января 2018 года была установлена в размере 24,784 млн. руб. Между тем, истец предъявил в суд отчет об оценке рыночной стоимости того же земельного участка, который был выполнен ООО «Центр экспертизы и оценки «Церта». В соответствии с ним рыночная стоимость спорного земельного участка существенно ниже и составляет лишь 13,178 млн. рублей. По мнению административного истца ООО «Белая глина», налицо значительное превышение кадастровой стоимости земельного участка над его рыночной

стоимостью, что нарушает права административного истца как арендатора земельного участка, в т.ч. его преимущественное право аренды и выкупа доли земельного участка.

При рассмотрении данной категории дел возможное нарушение преимущественного права арендатора-несобственника земельного участка становится для суда отправной точкой в ходе анализа всех обстоятельств дела. При этом при анализе юридически значимых фактов суд, как правило, обращается к разграничению и установлению соответствия между кадастровой и рыночной стоимостью земли и правилами их применения на практике. Необходимость производить эту процедуру вытекает из того, что на текущий момент российский законодатель не принял единый акт, который установил бы четкое легальное соотношение кадастровой стоимости, пусть даже определенное в процентах, с рыночной стоимостью объектов недвижимости [18, с.31-40⁵³]. Юридическая трактовка кадастровой стоимости объектов недвижимости была дана в 2010 г. в новом Федеральном стандарте оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ФСО № 4). Согласно п.3 данного Стандарта, под кадастровой стоимостью объекта недвижимости (в т.ч. земельного участка) следует понимать «установленную в процессе государственной кадастровой оценки рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночную стоимость, определенную индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности» [36]⁵³.

Анализ положений действующего земельного законодательства во взаимосвязи с положениями п.4 ст. 66 ЗК РФ [15⁵³], согласно которому в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (п.3 ст. 66 ЗК РФ [15]), позволяет исследователям, а вслед за ними

и судьям со всей очевидностью говорить о том, что кадастровая стоимость земельных участков, определенная в установленном законом порядке, не может превышать в Российской Федерации их реальную рыночную стоимость. Однако на практике такое случается, и нередко. Именно это порождает несогласие землепользователей с результатами кадастровой оценки земельных участков и вызывает у них объективную необходимость разрешения вопроса о возможностях и способах обжалования кадастровой стоимости участка в суде.

Возвращаясь к административному делу № 3га-948/2019 и требованию ООО «Белая глина» об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной рыночной стоимости, можно отметить следующее. Суд, изучив материалы дела, пришел к выводу, что действительно расхождение между кадастровой и рыночной стоимостью земельного участка, арендуемого ООО «Белая глина», затрагивает права административного истца как арендатора, в т.ч. его преимущественные права.

Судом в процессе разбирательства была дана правовая оценка экспертного заключения, представленного в качестве доказательств по делу. Суд пришел к выводу о необходимости использования в качестве обоснования рыночной стоимости земельного участка заключение эксперта ООО «Центр Независимой Экспертизы и Оценки», поскольку оно соответствует предъявляемым требованиям, является достоверным, допустимым, относимым и достаточным. Кроме того, заключение подготовлено квалифицированным экспертом, компетенция эксперта проверена судом, эксперт был предупрежден в установленном законом порядке об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, заключение оформлено надлежащим образом, обоснованно, составлено с учетом представленных эксперту документов об объекте оценки и доступных сведений об аналогах, не имеет противоречий, выводы эксперта представляются ясными и понятными, основаны на профессиональных

знаниях. Суд признал, что права ООО «Белая глина», в том числе его право преимущественной покупки или аренды земельного участка, могут быть защищены с использованием такого способа, как установление кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, поскольку результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности административного истца, существенно влияют на исполнение им обязательств, предусматривающих исчисление суммы уплаты арендных платежей исходя из кадастровой стоимости. Суд пришел к выводу, что требования ООО «Белая глина» подлежат удовлетворению, нашел, что рыночную стоимость земельного участка необходимо установить с учетом выводов, изложенных в заключении эксперта ООО «Центр Независимой Экспертизы и Оценки», в размере 22,299 млн. рублей. Таким образом, по суду кадастровая цена участка была снижена, однако не до того уровня рыночной цены, которую определил эксперт. Приведенный пример из практики судов России показывает, что в настоящее время одной из непосредственных угроз в реализации преимущественных прав граждан и организаций в РФ является сохраняющийся на рынке недвижимости разрыв между рыночными и кадастровыми ценами на земельные участки. Кадастровые цены, существенно отличающиеся от рыночных (в большую стоимость), приводят нередко к тому, что арендаторы-несобственники земельных участков лишаются возможности практической реализации своего преимущественного права, в частности, права пролонгации договора аренды на новый срок и права купли-продажи доли земельного участка.

Однако важно отметить, что позиция судов в отношении того, как и насколько должна корректироваться цена земельного участка, противоречивая. Одни суды соглашались с рыночной ценой участка, определенной экспертами, на которой настаивает административный истец. Например, это дело № 3а-1800/2019 по административному исковому заявлению ООО ТФ «Самара-Меркурий» к Правительству Самарской

области, Управлению Росреестра по Самарской области [44]; дело № 3А-580/2019 по административному исковому заявлению ООО «Коралл» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Исполнительному комитету Альметьевского муниципального района Республики Татарстан [41]) и выносят решения в пользу истца – установить кадастровую стоимость земельного участка на уровне экспертно установленной рыночной цены. В других административных делах на основании представленных сторонами доказательств суды выносят самостоятельное решение об установлении кадастровой цены объекта недвижимости, которая не отвечает ни кадастровой стоимости, ни рыночной стоимости, названной экспертом, как это было в процессе рассмотрения дела ООО «Белая глина» или, например, в административном деле № 3ГА-1030/2019 с участием ООО «Визит», рассматривавшемся Верховным Судом Республики Башкортостан [42].

3.2 Проблемы реализации преимущественных прав в ходе исполнительного производства и реализации арестованного имущества

Анализ материалов судебной практики судов общей юрисдикции Российской Федерации показывает, что проблема правильной оценки стоимости недвижимого имущества, в отношении которого у тех или иных лиц имеется преимущественное право покупки или иное преимущественное право, является общей проблемой и для других категорий дел, не связанных с земельными правоотношениями.

В частности, нередко проблема нарушения преимущественных прав возникает в ходе осуществления исполнительного производства и реализации арестованного имущества. Для примера можно рассмотреть дело № 2-962/2019 [42], находившееся в производстве Советского районного суда г. Волгограда в 2019 г. В рамках этого дела истец Н.В. Абрамова обратилась в суд с иском к ООО «Аспект» и просила суд приостановить исполнительное производство до вынесения итогового решения по делу; признать недействительными результаты оценки арестованного имущества – доли автомобиля Nissan Murano, 2012 года выпуска, установленные отчетом, произведенным ООО «Аспект»; провести повторную независимую оценку имущества. Истица указала, что произведенная ООО «Аспект» оценка затрагивает её права и законные интересы, поскольку она является супругой С.В. Абрамова, должника по исполнительному производству. Истица указала, что арестованная доля автомобиля подлежит реализации с публичных торгов в рамках исполнительного производства, и она, как собственник другой доли автомобиля, будет иметь преимущественное право покупки продаваемой доли. Истица также обратила внимание суда, что неверное определение рыночной стоимости реализуемой доли имущества повлечет за собой существенное нарушение ее прав и законных интересов как собственника доли, в том числе преимущественного права покупки продаваемой доли. Кроме того, неверная оценка стоимости имущества может привести к наложению ареста на иное имущество, зарегистрированное на Абрамова С.В., которое в силу закона является совместно нажитым имуществом и находится в их общей собственности.

Рассматривая иск, суд пришел к выводу, что оснований усомниться в достоверности отчета ООО «Аспект» не имеется. Экспертная оценка стоимости доли имущества (автомобиля), по мнению суда, проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Отчет

содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате него выводы. Каких-либо нарушений при проведении данного исследования не выявлено. В связи с чем суд заключил, что оснований для признания недействительными результатов оценки арестованного имущества – доли автомобиля, установленных отчетом №487-2018 от 10.12.2018г., произведенным ООО «Аспект», у суда не имеется. Также не усмотрел суд нарушения преимущественного права истицы на приобретение доли имущества.

Таким образом, анализ судебной практики России показал, что сегодня основные проблемные вопросы, касающиеся реализации преимущественного права покупки и иных преимущественных прав в отношении различных видов имущества, главным образом, касаются объективности стоимости установления данного имущества, определяемой экспертами или уполномоченными органами (в случае с кадастровой стоимостью). Нередко завышение или, наоборот, занижение стоимости спорного имущества может создавать значительные угрозы для практической реализации в отношении него преимущественных прав управомоченных лиц. Так, существенное завышение кадастровой стоимости недвижимого имущества относительно объективной рыночной цены способно приводить к тому, что лицо, обладающее преимущественным правом покупки или аренды данного имущества, лишается реальных финансовых возможностей реализовать свое преимущественное право. В этом случае у таких управомоченных лиц остается единственный путь защиты своих преимущественных прав – судебный (оспаривание рыночной стоимости спорного имущества). При этом исход таких судебных исков имеет вероятностный характер, поскольку суды могут как согласиться с экспертной оценкой рыночной стоимости имущества, так и не согласиться и установить собственную стоимость, которая будет отличаться и от экспертной рыночной стоимости, и от кадастровой.

Заключение

Итак, проведенный в работе анализ показал, что одной из групп гражданских прав в отечественном праве, самостоятельный и специфический статус которых впервые был описан в работах В.П. Грибанова, являются преимущественные права. В основе термина «преимущественное право» лежит понятие «преимущество», которое также в правовых публикациях трактуется как привилегия либо как правовая льгота, и не случайно. Исследователи полагают, что любое преимущество, любая преференция в праве является правовой льготой, цель введения которой в конечном итоге состоит в том, чтобы создать благоприятный режим деятельности для того или иного определенного субъекта (или круга субъектов) правоотношений.

Анализ показал, что категория «преимущественное право» является весьма широкой с точки зрения своего понятийного содержания. Кроме того, ее научное, доктринальное осмысление еще до конца не состоялось, в связи с чем в публикациях ученых и цивилистов-практиков можно встретить самые различные определения этого термина. В настоящее время отсутствует единая доктринальная дефиниция преимущественных прав, и это является одной из базовых научных проблем в рассматриваемой сфере, поскольку это означает, что среди ученых нет единства в понимании правовой природы преимущественных прав.

В рамках настоящего исследования были проанализированы ключевые признаки преимущественных прав, вычлняемые из базового определения термина «преимущественные права», предложенного В.П. Грибановым и считающегося классическим в современной цивилистике. С учетом представленных в работе возражений и дополнений, а также с учетом существующих в науке альтернативны трактовок термина «преимущественное право», рекомендовано включить в действующее

российское законодательство авторскую трактовку данного термина в следующей формулировке:

Преимущественное право – это право, возникающее в силу положений закона, иных нормативно-правовых актов, локальных актов или договора (соглашения), имеющее ситуационную обусловленность объективного либо субъективного характера, т.е. проявляющееся у определенного лица или группы лиц в строго определенных ситуациях, предоставляющие управомоченному лицу или группе лиц возможность удовлетворения своего имущественного интереса в первоочередном порядке по сравнению с третьими лицами, ограничивающие свободу усмотрения обладателя объекта преимущественного права в осуществлении принадлежащего ему субъективного права.

В работе было проведено исследование двух основных случаев, когда возникают преимущественные права и основания для их реализации. Первый случай – это общая долевая собственность. Анализ показал, что гражданское законодательство России закрепляет за участниками долевой собственности преимущественное право покупки продаваемой одним из собственников доли в жилом помещении, по цене, за которую она продается (п.1 ст. 250 ГК РФ). Из анализа законоположений сделан вывод, что, во-первых, преимущественным правом покупки доли в жилой недвижимости по ГК РФ наделены только лица, являющиеся собственниками данного жилого помещения; во-вторых, преимущественное право покупки можно реализовать, когда для продаваемой доли четко определена ее цена. Уточнено, что, хотя рассматриваемое право именуется «преимущественным правом покупки», оно действует не только в сделках купли-продажи (выкупа), но и в сделках мены доли на иное имущество. Это следует из п. 5 ст. 250 ГК РФ. Анализ показал, что складывающаяся судебная практика такова, что в последние годы многими судами России поддерживается позиция о том, что преимущественное право покупки касается любых

случаев возмездного отчуждения доли, в том числе на основании соглашения об отступном (ст. 409 ГК РФ), хотя это не бесспорная позиция, т.к. в разные периоды судебная практика в этом вопросе не являлась единообразной.

Второй важнейшей сферой реализации преимущественных прав являются правоотношения, связанные с покупкой доли в ООО. Выявлено, что в соответствии с положениями п.4 ст. 21 закона об ООО, преимущественным правом приобретения доли в ООО пользуются участники ООО, когда один из участников продает долю (часть доли) третьему лицу. Важно, что это право касается именно сделок купли-продажи и не распространяется на сделки дарения. Также, согласно абз.2 п.4 ст. 21 закона об ООО, преимущественное право покупки доли или ее части в определенных случаях возникает и у самого общества. Это происходит, когда преимущественное право покупки обществом доли или части доли прямо предусмотрено положениями устава общества с ограниченной ответственностью.

Исходя из положений закона об ООО, продать свою долю в уставном капитале общества его участник может: одному или нескольким участникам ООО по преимущественному праву покупки; совладельцам бизнеса или одному из них без преимущественного права; третьим лицам. Для каждого из этих случаев законом, а также уставом общества устанавливаются определенные правовые нюансы оформления сделки. Юридическими последствиями несоблюдения требований, предъявляемых к порядку продажи доли в ООО, могут повлечь за собой недействительность заключенного договора купли-продажи доли и переход прав покупателя к участникам ООО или непосредственно к самому обществу.

Проведенный в третьей главе работы анализ практики реализации преимущественных прав покупки (и иных преимущественных прав) показал, что наиболее проблемной сферой является реализация преимущественных прав в сфере земельных правоотношений. Судебная практика России

изобилует судебными исками административных истцов (как правило, арендаторов-несобственников земельных участков), оспаривающих заявленную собственником кадастровую стоимость земельных участков, которая кладется в основу расчета и цены сделки при купле-продаже участка, и ставки арендной платы при его аренде. Так, существенное завышение кадастровой стоимости недвижимого имущества относительно объективной рыночной цены способно приводить к тому, что лицо, обладающее преимущественным правом покупки или аренды данного имущества, лишается реальных финансовых возможностей реализовать свое преимущественное право. В этом случае у таких управомоченных лиц остается единственный путь защиты своих преимущественных прав – судебный (оспаривание рыночной стоимости спорного имущества). При этом исход таких судебных исков имеет вероятностный характер, поскольку суды могут как согласиться с экспертной оценкой рыночной стоимости имущества, так и не согласиться и установить собственную стоимость, которая будет отличаться и от экспертной рыночной стоимости, и от кадастровой.

По итогам проведенного исследования можно констатировать, что действующее законодательство России о преимущественных правах нуждается в уточнении терминологического содержания понятия «преимущественные права» и закреплении его легального определения в нормах права. Кроме того, нуждается в совершенствовании процедура оценки стоимости объектов недвижимости, в отношении которых могут возникать преимущественные права у тех или иных категорий лиц, в частности, процедура установления кадастровой стоимости земли, завышение которой может приводить к существенному ущемлению преимущественных прав управомоченных лиц.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Алексеев С.С. Структура советского права. М. : Норма, 1975. 610 с.
2. Астапова Т.Ю. Преимущественное право лицензиара на приобретение права использования произведения или исполнения при обращении взыскания // Современное право. 2016. № 7. С. 94-97.
3. Белов В.А. Гражданское право: Общая часть. М. : Норма, 2002. 968 с.
4. Бородкин В.Г. Преимущественное право покупки в хозяйственных обществах: изменения в ГК РФ и корпоративный договор // Закон. 2014. №. 7. С. 81-91.
5. Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М. : Инфотропик Медиа, 2016. 32 с.
6. Волкова Е.В. Гражданско-правовое регулирование отношений, связанных с осуществлением преимущественных прав : дисс. .канд. юрид. наук. Краснодар, 2010. 188 с.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. №32. Ст.3301.
8. Грант Дж. Обзор теории и практики применения принципа преимущественных прав: сентябрь 2005 [Электронный ресурс]. URL: <http://group27.narod.ru/ucheba/files/tasis/Documents/Russian/1/1-2/1-2-1.pdf> (дата обращения: 20.03.2020).
9. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2001. 370 с.
10. Грибанов В.П. Ответственность за нарушение гражданских прав и обязанностей // Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2000. 288 с.

11. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М.: Волтерс Клувер, 2011. 722 с.
12. Желонкин С.С. К вопросу о правовой природе извещения в механизме реализации преимущественного права: правовая определенность или судебское усмотрение // Вестник арбитражной практики. 2017. № 4. С. 16-22.
13. Жилищный кодекс Российской Федерации от : Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
14. Зарубин А.В. Правовая природа извещения о продаже доли в общей собственности на недвижимое имущество // Российский судья. 2018. №12. С. 5-9.
15. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 05.03.2020) // Собрание законодательства РФ. 2001. №44. Ст.4147.
16. Киздарбекова А.С. Преимущественное право как субъективное гражданское право // Вестник КарГУ. 2008. №3. С. 150-202.
17. Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Права и обязанности граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах. М. : Юстицинформ, 2019. 420 с.
18. Климов Е.В. Легитимное и практическое соотношение понятий кадастровой и рыночной стоимости земельных участков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. №11. С. 31-40.
19. Ковалева М.Л. Преимущественные права в семейном праве Российской Федерации: автореф. дис. ...канд. юрид. наук. М., 2011.32 с.
20. Копылов В. Понятие жилище в УК РФ // Законность. 2005. №9. С.11-16.
21. Корпоративное право / А.В. Габов, Е.П. Губин, С.А. Карелина и др.; отв. ред. И.С. Шиткина. М. : Статут, 2019. 480 с.

22. Кузнецова Л.В. Преимущественное право: понятие и правовая природа [Электронный ресурс]. URL: www.lawmix.ru/comm/2398 (дата обращения: 02.20.2020).
23. Леонова Л.Ю. Преимущественное право покупки: история возникновения, осуществление и защита // Законодательство. 2002. № 9. Ст. 3.
24. Липинский Д.А., Чуклова Е.В. Процессуальная ответственность как институт права // Вестник гражданского процесса. 2016. № 4. С. 33-51.
25. Лоренц Д.В. Отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимость: изменение роли нотариуса // Адвокат. 2016. № 12. С. 22-42.
26. Никольский С.Е. Преимущественные права в наследственном праве // Нотариус. 2004. № 1. С. 37-40.
27. Определение Верховного Суда РФ от 19.11.2013 № 5-КГ13-109 [Электронный ресурс]. URL: www.zakonrf.info/suddoc/885b7882b8b7723beb3a13ec8fdf2e0c (дата обращения: 15.03.2020).
28. Определение Верховного Суда РФ от 24.02.2015 № 5-КГ14-136 [Электронный ресурс]. URL: www.zakonrf.info/suddoc/fc9a74c40627e5f7386a4ef9373ea3d5 (дата обращения: 15.03.2020).
29. Пивовар Р.Е. Понятие, виды, осуществление и защита преимущественных прав в гражданском праве : автореф. дисс... к.ю.н. М., 2007. 28 с.
30. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. I : Вотчинные права. М. : Норма, 2003. 396 с.
31. Подмаркова А.С. Преимущественное право при приватизации: pro et contra // Закон. 2019. № 1. С. 188-198.
32. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.05.2015 по делу № А40-145830/13 [Электронный ресурс]. URL: <https://online3.consultant.ru> (дата обращения: 15.03.2020).

33. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 29.11.2019) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // Собрание законодательства РФ. 2006. №6. Ст. 702.

34. Постановление Совета Министров СССР от 16.09.1982 г. №865 (ред. от 29.12.1989, с изм. от 25.06.2002) «Об утверждении Положения об охране и использовании памятников истории и культуры» // СП СССР. 1982. №26. С. 133.

35. Приказ Минкоммунхоза РСФСР от 05.11.1985 № 529 «Об утверждении Положения по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания» [Электронный ресурс]. URL: <https://online3.consultant.ru/cgi/online.cgi> (дата обращения: 15.03.2020).

36. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»» [Электронный ресурс]. URL: <https://online3.consultant.ru/cgi/online.cgi> (дата обращения: 15.03.2020).

37. Преимущественное право [Электронный ресурс]. URL: <https://utmagazine.ru/posts/14967-preimuschestvennoe-pravo> (дата обращения: 02.02.2020).

38. Преимущественное право покупки [Электронный ресурс]. URL: <https://advokat-malov.ru/sobstvennost/preimushhestvennoe-pravo-pokupki.html> (дата обращения: 02.02.2020).

39. Продажа доли в ООО – как оформить через нотариуса [Электронный ресурс]. URL: <https://firmmaker.ru/prodaga-doli-v-ooo> (дата обращения: 15.03.2020).

40. Реализация преимущественного права [Электронный ресурс]. URL: www.law.ru/question/71107-realizatsiya-preimushchestvennogo-prava (дата обращения: 02.02.2020).

41. Решение Верховного Суда Республики Башкортостан № 3А-580/2019 3А-580/2019~М-424/2019 М-424/2019 от 25 сентября 2019 г. по делу № 3А-580/2019 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/jFUyLI9QXvLR> (дата обращения: 20.03.2020)

42. Решение Верховного Суда Республики Башкортостан № 3ГА-1030/2019 3ГА-1030/2019~М-1000/2019 М-1000/2019 от 24 сентября 2019 г. по делу № 3ГА-1030/2019 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/w9dRM0twrMN0> (дата обращения: 20.03.2020).

43. Решение Верховного Суда Республики Башкортостан № 3ГА-948/2019 3ГА-948/2019~М-874/2019 М-874/2019 от 26 сентября 2019 г. по делу № 3ГА-948/2019 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/1r0Qy2Yv0Ox9> (дата обращения: 15.03.2020).

44. Решение Самарского областного суда № 3А-1800/2019 3А-1800/2019~М-1383/2019 М-1383/2019 от 26 сентября 2019 г. по делу № 3А-1800/2019 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/c1fmEE5kowc> (дата обращения: 20.03.2020).

45. Российское законодательство X-XX веков. Т. 3: Акты Земских соборов. М. : Норма, 1985. 580 с.

46. Семейный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 02.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1996. №1. Ст.16.

47. Сиротко М. Преимущественное право на покупку [Электронный ресурс]. URL: <https://realt.by/news/article/5381> (дата обращения: 20.01.2020).

48. Татаринцева Е.А. Преимущественные права в правоотношениях по воспитанию ребенка в семье // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 5. С. 104-109.

49. Трудовой кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 30.12.2001 № 197-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 2002. №1 (ч.1). Ст.3.

50. Уголовный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 18.02.2020) // Собрание законодательства РФ. 1996. №25. Ст.2954.

51. Усольцева Н.А., Усольцев Ю.М. Проблемы межотраслевого регулирования понятия пригодности жилого помещения для постоянного или временного проживания // Семейное и жилищное право. 2019. № 5. С. 44-47.

52. Федеральный закон от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 06.06.2019) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002. №30. Ст.3018.

53. Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ (ред. от 04.11.2019) «Об акционерных обществах» // Собрание законодательства РФ. 1996. №1. Ст.1.

54. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ (ред. от 04.11.2019) «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства РФ. 1998. №7. Ст. 785.

55. Финансы. Толковый словарь. 2-е изд. М. : ИНФРА-М, Весь Мир, 2012. 488 с.

56. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М. : Спарк, 1995. 298 с.

57. Renken J. Priority rights [Электронный ресурс]. URL: www.ub.edu/centrepatents/pdf/doc_dilluns_CP/Joachim-Renken_Priority_rights_EPC_LP-2015-03-23.pdf (дата обращения: 04.04.2020).

58. Civil Law in Russia [Электронный ресурс]. URL: www.lawyersrussia.com/civil-law-in-russia (дата обращения: 04.04.2020).

59. Protecting the Civil Rights of American Indians and Alaska Natives [Электронный ресурс]. URL: www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2014/06/19/protect.pdf (дата обращения: 04.04.2020).

60. Protecting the Civil Rights of servicemembers [Электронный ресурс]. URL: https://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2013/05/22/servicemembers_booklet.pdf (дата обращения: 04.04.2020).

61. The Civil Rights Division [Электронный ресурс]. URL: www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/division_booklet.pdf (дата обращения: 04.04.2020).