

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)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направлению подготовки)

---

Гражданско-правовой

(направленность (профиль))/специализация

---

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Институт преимущественных прав по гражданскому законодательству России»

Обучающийся

М.С. Репина

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. пед. наук, доцент, О.А. Воробьева

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

## Аннотация

По мере развития законодательства всё большее значение приобретают правовые нормы, регулирующие реализацию и защиту преимущественных гражданских прав. Наличие любой правовой неопределенности не позволяет праву развиваться, поэтому актуальные проблемы института преимущественных прав дают причину для их дальнейшего анализа, а все вышеперечисленные обстоятельства обуславливают актуальность и выбор цели нашего исследования.

Целью исследования является комплексный теоретический анализ института преимущественных прав по гражданскому законодательству России.

Достижение данной цели может быть достигнуто посредством решения следующих задач:

- раскрыть историко-теоретические аспекты развития института преимущественных прав в гражданском праве России;
- исследовать систему преимущественных прав по гражданскому законодательству России;
- рассмотреть направления развития гражданского законодательства о преимущественных правах.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения, возникающие в процессе реализации и защиты преимущественных прав.

Предметом исследования является совокупность гражданско-правовых норм, регулирующих институт преимущественных прав в Российской Федерации.

Структура работы обусловлена предметом, целью, задачами и последовательностью исследования. Данная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы и используемых источников. Объем работы 42 печатные страницы.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Историко-теоретические аспекты развития института преимущественных прав в гражданском праве России .....	7
1.1 История развития института преимущественных прав .....	7
1.2 Понятие и правовая природа преимущественных прав.....	12
1.3 Признаки преимущественных прав .....	16
Глава 2 Система преимущественных прав по гражданскому законодательству России	
<b>Элементы оглавления не найдены.</b> .....	21
2.1 Классификация преимущественных прав .....	21
2.2 Пределы установления преимущественных прав.....	23
Глава 3 Направления развития гражданского законодательства о преимущественных правах.....	27
3.1 Перевод прав и обязанностей как специальный способ защиты преимущественных прав .....	27
3.2 Проблемные вопросы практической реализации и защиты преимущественных прав .....	31
Заключение .....	36
Список используемой литературы и используемых источников.....	39

## Введение

На протяжении последних лет стабильное развитие экономики нашей страны во многом поддерживается Гражданским кодексом (ГК) РФ, в частности теми гражданско-правовыми принципами, которые пронизывают всю систему гражданского права. Среди принципов гражданского права особое место занимает принцип равенства участников гражданских правоотношений, поскольку он является фундаментальным в социальном и правовом государстве, в таком как Россия.

Однако в некоторых случаях законом допускается отступление от принципа равенства участников гражданских правоотношений. Иными словами, некоторые участники наделяются так называемым юридическим превосходством, над остальными участниками правоотношений. В цивилистике такие права называются преимущественными.

По мере развития законодательства всё большее значение приобретают правовые нормы, регулирующие реализацию и защиту преимущественных гражданских прав. Деятельность в этом направлении позволяет отметить определенные тенденции и проблемные вопросы как теоретической конструкции рассматриваемых прав, так и практической реализации данных прав.

Институт преимущественных прав является предметом изучения многих современных авторов, а отношение к данному институту неоднозначно. Ряд авторов полагают, что существование таких прав не является оправданным. Другие авторы, напротив, считают необходимым дальнейшую доктринальную разработку института преимущественных прав.

Отсутствует единая доктринальная дефиниция преимущественных прав, отсутствует единая законодательная классификация данных прав, наблюдается диссонанс мнений относительно пределов осуществления данных прав. У правоприменителей возникают сложности в различных сферах применения преимущественных прав: реализация преимущественных

прав в отношениях аренды, в корпоративных отношениях, в отношении в рамках долевой собственности и других.

Таким образом, актуальность настоящей работы обусловлена тем, что нормы института преимущественных прав нуждаются в актуализации содержания, а сам институт в унификации его регулирования. Наличие любой правовой неопределенности не позволяет праву развиваться, поэтому актуальные проблемы института преимущественных прав дают причину для их дальнейшего анализа, а все вышеперечисленные обстоятельства обуславливают актуальность и выбор цели нашего исследования.

Целью исследования является комплексный теоретический анализ института преимущественных прав по гражданскому законодательству России.

Достижение данной цели может быть достигнуто посредством решения следующих задач:

- раскрыть историко-теоретические аспекты развития института преимущественных прав в гражданском праве России;
- исследовать систему преимущественных прав по гражданскому законодательству России;
- рассмотреть направления развития гражданского законодательства о преимущественных правах.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения, возникающие в процессе реализации и защиты преимущественных прав.

Предметом исследования является совокупность гражданско-правовых норм, регулирующих институт преимущественных прав в Российской Федерации.

Методологической основой исследования являются общенаучные (системный и диалектический) и частно-научные методы (сравнительно-правовой, конкретно-исторический, формально-юридический и другие).

Теоретической основой исследования являются Конституция России, Гражданский кодекс РФ.

Исследование проводилось с использованием трудов отечественных ученых в области гражданского права, работы которых так же составили теоретическую основу исследования, в частности В.А. Белова, В.П. Грибанова, А.Г. Карапетова и других.

Результаты исследования могут быть использованы в учебном процессе и научных исследованиях по вопросам гражданского права, связанным с проблемами института преимущественных прав.

В первой главе работы раскрываются историко-теоретические аспекты развития института преимущественных прав в гражданском праве России, в частности рассматривается история развития института преимущественных прав, дается понятие и рассматривается правовая природа преимущественных прав, исследуются признаки преимущественных прав.

Вторая глава работы посвящена исследованию системы преимущественных прав, в частности рассматривается классификация преимущественных прав, исследуются пределы установления преимущественных прав.

В третьей главе работы определяются направления развития гражданского законодательства о преимущественных правах. В первом параграфе рассматривается перевод прав и обязанностей как специальный способ защиты преимущественных прав. Во втором параграфе рассматриваются проблемные вопросы практической реализации и защиты преимущественных прав.

Структура работы обусловлена предметом, целью, задачами и последовательностью исследования. Данная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы и используемых источников. Объем работы 42 печатные страницы.

# **Глава 1 Историко-теоретические аспекты развития института преимущественных прав в гражданском праве России**

## **1.1 История развития института преимущественных прав**

Концепция преимущественных прав зародилась еще в римском праве, оказавшем влияние и на формирование современного гражданского права. В дальнейшем в своем развитии институт преимущественных прав прошел несколько этапов, каждый из которых оставил на нём неизгладимый след.

Как уже отмечено выше, прообраз современного преимущественного права можно найти в римском праве, в котором первоначально возникло преимущественное право определенного круга людей – распорядителей аукционов (*magister bonorum*) принудительного взыскания с аукциона – публичных торгов (*venditio bonorum*) имущества должника.

В качестве еще одного прообраза преимущественного права в римском праве является эмфитевзис – это «вещное наследуемое отчуждаемое право владения и пользования чужой землёй с обязанностью вносить арендную плату в пользу собственника и не ухудшать имения» [19, с. 85]. Механизм реализации преимущественного права покупки эмфитевзиса заключался в следующем: «эмфитевт должен был сообщить условия будущего договора купли-продажи собственнику, которому предоставлялось два месяца на то, чтобы принять решение. Собственник мог дать согласие на продажу и в этом случае он получал дополнительную плату *laudemium* от цены продажи или потребовать продажи права эмфитевзиса в свою пользу на тех же условиях. В случае нарушения преимущественного права покупки собственник земли мог заявить особый иск об исполнении обязанности, иск против эмфитевта (*actio emphyteuticari*)» [19, с. 104].

Во времена правления византийского императора Романа I Лакапин в середине X века было установлено преимущественное право родственников на покупку земельного участка в случае его добровольной продаже.

Немногим позже данное право было распространено и на ближайших соседей земельного участка [43].

По мере развития экономических отношений и, соответственно, римского права, стали появляться и другие виды преимущественных прав. Так, например, появилась практика присоединения к договорам купли-продажи добавочных договоров (*pacta adiecta*), согласно которым действие основного договора могло быть прекращено в случае, если продавцом было получено более выгодное предложение – более выгодная цена. В свою очередь, покупатель имел преимущественное право покупки, механизм реализации которого заключался в следующем: продавец, получивший более выгодное предложение, сообщал его первоначальному покупателю, который либо мог приобрести вещь по новой цене, либо отказаться от продажи.

Как отмечает И.Б. Новицкий, к преимущественным правам, известным римскому праву так же можно отнести широко распространенное на то время «*pactum protimiseos* – соглашение, в силу которого продавец предоставляет себе в случае перепродажи вещи предпочтительное право на покупку оной» [26, с. 65].

Гражданскому праву Древней Руси так же был известен институт преимущественного права, к примеру, преимущественное право покупки доли иных собственников, в случае если речь шла о наследуемом имуществе, указанном в завещании.

Однако, история показывает, что первым законодательным актом, закрепляющим право покупки, является Соборное Уложение 1649 года, в частности статья 14 главы XVII «О вотчинах», в которой говорилось о преимущественном праве сонаследников на покупку доли в общем имуществе.

Последующие нормативно-правовые акты гражданско-правового характера так же содержали нормы о преимущественных правах. Так, в статье 555 тома X части I Свода гражданских законов Российской империи 1885 года провозглашалось преимущественно право сонаследников на



приобретение доли (иначе называемой жребий) по оценочной цене – профессионально рассчитанной стоимости. В свою очередь, в статье 1346 тома X части I устанавливалось преимущественное право выкупа доли родового имения родственниками, в случае если имение выставилось на продажу. Примечательно, что при наследовании преимущественное право родственников не действовало.

Нарушения преимущественных прав не допускалось и в случае, если собственники не были уведомлены о продаже родового имения, и им не была дана возможность приобрести его долю по оценочной стоимости, то такая продажа признавалась недействительной.

В науке гражданского права одним из величайших достижений является проект Гражданского уложения 1882 года, созданный по указанию императора Александра III коллегией из ученых и судей высшей судебной инстанции. Особая важность данного документа заключалась в том, что он не только имел под собой значительную теоретическую базу, но еще и учитывал доктринальные разработки и сложившуюся к тому времени практику.

Следует отметить, что проект Гражданского уложения 1882 года содержал нормы о праве преимущественной покупке, которые были включены в книгу пятую «Обязательственное право» в раздел IV «Особые виды продажи» в статьи 1772-1775.

Статья 1772 была сформулирована следующим образом: «По договору продажи продавец может выговорить себе право преимущественной покупки проданного имущества в случае перепродажи его покупщиком. Соглашение о праве преимущественной покупки должно быть удостоверено на письме» [11, с. 234].

В свою очередь в статье 1775 было предусмотрено, что «1775. Право преимущественной покупки сохраняет свою силу в отношении наследников лица обязанного, но не переходит к наследникам лица, имеющего это право, разве бы последнее было установлено на срок. Уступка права преимущественной покупки другому лицу не допускается» [11, с. 236].

Так называемое классическое преимущественное право покупки предусматривалось статьей 824, согласно которой: «Соучастники, соразмерно своим долям, имеют право преимущественной покупки отчуждаемых кем-либо из них долей постороннему лицу. В этом случае имеют соответственное применение правила статей 1773-1775» [11, с. 146].

Таким образом, проект Гражданского уложения 1882 года в сравнении с предыдущими нормативно-правовыми актами максимально подробно раскрывал те или иные гражданские права, в том числе и ряд преимущественных прав, придерживаясь определенной логики составителей документа. Однако, к сожалению, ввиду активных исторических событий и потрясений, начавших происходить в конце XIX века и продолжившихся в начале XX века, проект Гражданского уложения не был принят.

Стоит, однако, отметить, что не став фактически действующим законом, проект Гражданского уложения занял значительное место в истории науки гражданского права, в том числе потому что в нем нашлось отражение актуальных на то время правовых явлений и практических решений. К тому же сам факт обсуждения и составления проекта Гражданского уложения во многом продвинул ход мыслей отечественных ученых, что стало важным источником цивилистического знания России.

В советский период институт преимущественных прав был подвергнут тщательным исследованиям, велись широкие дискуссии относительно того, должны ли вообще данные права быть включены в гражданское законодательство. Более того, необходимость существования такого института рядом ученых отрицалась. Так, например М.В. Зимилева утверждала, что «данную конструкцию следует исключить из законодательства, поскольку она противоречит основным принципам и духу социалистического гражданского права» [18, с. 53].

Другая группа ученых признавала необходимость включения преимущественных прав в законодательство. Д.Ф. Еремеев в данной связи писал следующее: «преимущественное право является необходимым

атрибутом общей собственности, позволяющим учитывать и охранять интересы ее участников» [17, с. 36].

Несмотря на то, что в доктрине гражданского права не сложилось единства мнений относительно института преимущественных прав, а мнения ученых по данному вопросу зачастую были диаметрально противоположными, законодатель всё же склонился к точке зрения тех правоведов, кто видел необходимость в преимущественных правах.

Законодатель в Гражданском кодексе РСФСР 1922 года в статье 64 закрепил следующее преимущественное право: «Участники общей собственности имеют право преимущественной покупки при отчуждении кем-либо из них своей доли постороннему лицу, кроме случая продажи доли с публичных торгов» [9]. Считаем, что одной закреплённой нормы для успешной её реализации недостаточно, так как механизм реализации данного права законодатель не предусмотрел, так же как и не предусмотрел возможные последствия нарушения данного права.

В свою очередь, в Гражданском кодексе (ГК) РСФСР 1964 года право преимущественной покупки было закреплено в статье 120: «При продаже доли в общей собственности постороннему лицу остальные участники общей долевой собственности имеют право преимущественной покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов» [10].

Буквальный анализ норм ГК РСФСР 1964 года позволяет сделать вывод о том, что законодателем был также установлен механизм осуществления права и условия его осуществления: «Продавец доли в общей собственности обязан известить в письменной форме остальных участников общей долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники общей долевой собственности откажутся от осуществления права преимущественной покупки или не осуществят этого права в течение месяца в отношении дома, а в отношении прочего имущества

– в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При продаже доли с нарушением права преимущественной покупки другой участник общей долевой собственности в течение трех месяцев имеет право требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя» [10].

С принятием в 1994 году действующего Гражданского кодекса РФ и ряда федеральных законов (принятых в соответствии с ГК РФ) появился широкий пласт разнообразных правоотношений и, как следствие, разных видов прав, в том числе преимущественных.

Ввиду того, что современный законодатель в действующем ГК РФ практически дословно воспроизводит нормы, касающиеся преимущественных прав, закрепленные в своё время в советском законодательстве, и, по сути, не принимает во внимание современные тенденции (в том числе выработанные в зарубежных странах), нормы о преимущественных правах нуждаются в совершенствовании.

## **1.2 Понятие и правовая природа преимущественных прав**

На протяжении последних лет стабильное развитие экономики нашей страны во многом поддерживается Гражданским кодексом (ГК) РФ, в частности теми гражданско-правовыми принципами, которые пронизывают всю систему гражданского права. Принципы права – это основополагающие идеи, которые прямо закреплены в нормах права, либо очевидно вытекают из смысла норм права.

В статье 1 части первой ГК РФ законодателем закреплены основные начала гражданского законодательства, которые многие авторы отождествляют и считают синонимами принципам права. В качестве одного из основополагающих принципов современного гражданского права России выступает принцип равенства участников гражданских правоотношений:

«Гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты» [8] (пункт 1 статьи 1 ГК РФ).

Большинство авторов сходятся во мнении, что данный принцип имеет высокое значение и именно поэтому называется первым в статье 1 ГК РФ. Так, например, И.И. Климишен пишет следующее: «Среди ключевых принципов гражданского права особое место занимает принцип равенства участников гражданских правоотношений, так как он является фундаментальным в процессе реализации гражданских прав в Российской Федерации как социальном и правовом государстве» [23, с. 36].

Данный принцип отражается в государственных гарантиях равного положения участников гражданского оборота, то есть в отсутствии у кого-либо из участников преимуществ при осуществлении своих гражданских прав и обязанностей.

Принцип равенства участников гражданских правоотношений во многом базируется на принципе равенстве форм собственности, который установлен в Конституции РФ: «В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности» [24] (пункт 2 статья 8).

В некоторых случаях законом допускается отступление от принципа равенства участников гражданских правоотношений, то есть в определенных случаях некоторые участники правоотношений наделяются так называемым юридическим превосходством, над остальными участниками правоотношений. В цивилистике такие права называются преимущественными.

Институт преимущественных прав является предметом изучения

многих современных авторов, а отношение к данному институту неоднозначно. Ряд авторов полагают, что существование таких прав не является оправданным. Так, например, С.В. Дербенева относительно права преимущественной покупки пишет следующее: «Существование права преимущественной покупки не может быть оправдано ни общими задачами этого института, ни преимуществами собственников, ни удобствами оборота потому как при возникновении общей долевой собственности вокруг общего объекта группируются лица, не стоящие друг к другу в каких-то особых личных отношениях. Каждый из них значительно более заинтересован в возможности свободно продать свою долю в случае, если участие в общей собственности для него почему-то неприятно или невыгодно, чем в возможности приобрести долю своего сотоварища в случае ее отчуждения... Право преимущественной покупки неприемлемо для права, противоречит принципам гражданского права... Такие законодательные конструкции излишне осложняют имущественный оборот, и усложняют отчуждение доли в общем имуществе» [14, с. 31].

Другие авторы, напротив, считают необходимым дальнейшую доктринальную разработку института преимущественных прав. Так, например, Е.А. Рязанцева пишет, что «В процессе развития законодательства все более заметный вес приобретают нормы права, регулирующие отношения, связанные с осуществлением и защитой преимущественных гражданских прав. Деятельность в этом направлении позволяет отметить тенденцию расширения круга гражданских прав» [34, с. 87].

Некоторые авторы, в свою очередь, считая, что «преимущественные права и возникающие в связи с их реализацией правоотношения не вполне вписываются в общую картину гражданских прав» [6, с. 38], тем не менее, признают необходимость комплексного изучения данного института. А.П. Сергеев, рассуждая о правоотношениях, включающих в свое содержание преимущественные права, отмечает следующее: «Известный смысл имеется в выделении правоотношений, в рамках которых реализуются

имущественные права» [36, с. 133].

Таким образом, на протяжении всей истории своего существования институт преимущественных прав является предметом дискуссий в науке гражданского права и в правоприменительной практике. Однако, ввиду того, что законодателем закреплён перечень преимущественных прав в гражданском законодательстве, имеется очевидная необходимость в их соблюдении, защите и развитии, что не представляется возможным без доктринального исследования положений данного института как отдельно, так и во взаимосвязи с другими положениями данного и других институтов.

С точки зрения права явление может быть раскрыто через его правовую природу. Правовая природа – активно используемый термин при исследовании того или иного правового феномена. Стоит также отметить, что правовая природа практически любого явления является предметом дискуссий, не исключение и правовая природа преимущественного права.

Известный советский правовед В.П. Грибанов был одним из первых отечественных ученых-цивилистов, кто выделил преимущественные права в отдельную группу прав, логично обосновав необходимость их дифференциации. Ученый не только дал определение преимущественным правам: «случаи, когда при всех равных условиях преимущество предоставлено законом определенной группе лиц, которая обладает какими-то особыми признаками» [12, с. 124], но и раскрыл их главную особенность: «возможность правообладателя реализовать свое право в привилегированном порядке по сравнению с другими лицами, не наделенными подобным преимуществом» [12, с. 125]. Иными словами, В.П. Грибановым был отмечен особый характер преимущественных прав, а также акцентировано внимание на то, что «до реализации правообладателем привилегии, он и лица, не наделенные ей, находятся в абсолютно равных условиях» [12, с. 126].

Особый интерес представляет точка зрения И.А. Покровского, который не считал целесообразным выделять преимущественные права в отдельную группу, поскольку считал их подвидом вещных прав: «... третью группу

составляют разнообразные права на приобретение известной вещи или известных вещей. Таковы права преимущественной покупки (например, право сотоварища в общей собственности на преимущественную покупку продаваемой другим сотоварищем его доли в общем имуществе), разнообразные права выкупа (например, право родового выкупа), права на исключительное усвоение известных вещей (например, право охоты или рыбной ловли в чужом имении) ...» [27, с. 162].

Некоторые авторы отрицают данную концепцию, так как не считают, что преимущественные права обладают вещно-правовыми чертами. Так, например, К.Н. Анненков рассматривал преимущественное право как «право на чужую вещь, устанавливаемое не в пользу известного лица, а в пользу определённого имущества» [1, с. 204].

Стоит отметить, что большинство современных исследователей придерживаются мнения о вещно-правовом характере преимущественного права. Очевидно, что теоретические концепции, то есть позиции, с которых рассматривается правовая природа преимущественных прав условны.

Полагаем, что определение правовой природы преимущественного права необходимо проводить не в их совокупности, а отдельно по каждому праву. В данной связи согласимся с С.А. Тыртычным и Л.Р. Хасанли в том, что «преимущественные права могут обладать различной правовой природой в зависимости от особенностей сферы их реализации» [38, с. 46].

### **1.3 Признаки преимущественных прав**

На следующем этапе анализа теоретических аспектов развития института преимущественных прав считаем целесообразным выделить особые признаки преимущественных прав, которые по большей части и вытекают из правовой природы данных прав.

Первым признаком преимущественных прав по российскому законодательству является закрытый характер установления



преимущественных прав. Данный принцип подразумевает, что субъекты могут осуществлять только те гражданские права, которые прямо предусмотрены законодателем.

Большое значение данного принципа заключается в том, что, как отмечает А.А. Лиман «преимущественное право есть исключение из принципа равенства участников, а потому любое ограничение и нарушение такого принципа должно быть санкционировано государством» [25, с. 144].

Конституционным судом так же подчеркивается закрытый принцип установления преимущественных прав: «... ограничения права собственности могут вводиться федеральным законом, если только они необходимы для защиты иных конституционно значимых ценностей, в том числе прав и законных интересов других лиц, отвечают требованиям справедливости, разумности и пропорциональности, носят общий и абстрактный характер, не имеют обратной силы и не затрагивают самого существа этого права» [30].

Вторым признаком преимущественных прав является адресность данных прав. Из положений закона вытекает, что преимущественные права могут принадлежать только ограниченному субъектному составу, то есть чтобы быть обладателем данных прав субъекту необходимо отвечать ряду требований. Данное положение является логичным, поскольку преференции, предоставляемые преимущественным правом, не могут распространяться на всех без исключения, сама суть таких преференций как раз таки состоит в том, что они предоставляются не всем.

Рассматривая любое положение гражданского законодательства о преимущественном праве, можно определить субъектный состав, на кого это право распространяется. Так, например, согласно части 1 статьи 250 ГК РФ: «При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях...» [8]. Буквальный анализ данной нормы позволяет определить ограниченный субъектный состав – участники долевой

собственности.

В качестве еще одного примера приведем часть 1 статьи 621 ГК РФ: «Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок» [7]. Буквальный анализ данной нормы так же позволяет определить субъекты, кому положена преференция – арендатор имущества.

Третьим признаком преимущественных прав по российскому законодательству является неотделимость данных прав от личности, ими обладающих (невозможность перехода прав). Данный признак вытекает из предыдущего и предполагает, что преимущественные права не могут быть переданы не в силу закону, не в силу договора, поскольку между субъектами, обладающими данными правами, и самими правами существует правовая связь. Иными словами, закон прямо указывает субъектов, кому могут быть положены те или иные преференции, но не допускает их передачи другим субъектам.

Еще одним признаком преимущественных прав выступает их ограниченность по времени самим законодателем. Предполагается, что преимущественное право призвано защитить сторону гражданского правоотношения, которая по тем или иным обстоятельствам выступает в качестве более слабой стороны. Как отмечает А.А. Дергунов, «Обусловлена эта идея тем, что, представляя определенную льготу лицу или группе лиц, такая льгота не может быть безусловной. Она призвана лишь сохранить стабильность оборота или защитить более слабую сторону. Придавая таким законным преимущественным правам бессрочный характер, законодатель бы нарушил эту самую стабильность» [15, с. 57].

В качестве примера можно привести законодательную норму, устанавливающую срок возможной реализации участниками долевой собственности своего преимущественного права на покупку продаваемой

доли. Так, согласно части 2 статьи 250 ГК РФ: «Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу» [8].

Последним признаком преимущественных прав по российскому законодательству является особый способ защиты данных прав. Фактически единственным способом защиты преимущественного права является судебное решение о преобразовании правоотношений в связи с нарушением преимущественного права. Судебное решение о преобразовании правоотношений – это решение суда, направленное на изменение или прекращение существующего правоотношения посредством судебного акта, осуществляющего законное и обоснованное правомочие истца. Иными словами, защита преимущественного права может происходить только таким способом.

Таким образом, нами были выделены признаки, характерные преимущественным правам, которые не зависят от вида права и вытекают из правовой природы данных прав.

По итогам вышесказанного можно сделать следующие выводы.

Концепция преимущественных прав зародилась еще в римском праве, оказавшем влияние и на формирование современного гражданского права. В дальнейшем в своем развитии институт преимущественных прав прошел несколько этапов, каждый из которых оставил на нём неизгладимый след. По мере развития экономических отношений и, соответственно, права, в разные исторические периоды стали появляться различные виды преимущественных прав.

Ввиду того, что современный законодатель в действующем ГК РФ практически дословно воспроизводит нормы, касающиеся преимущественных прав, закрепленные в своё время в советском законодательстве, и, по сути, не принимает во внимание современные

тенденции (в том числе выработанные в зарубежных странах), нормы о преимущественных правах нуждаются в совершенствовании.

Институт преимущественных прав является предметом изучения многих современных авторов, а отношение к данному институту неоднозначно. Ряд авторов полагают, что существование таких прав не является оправданным. Другие авторы, напротив, считают необходимым дальнейшую доктринальную разработку института преимущественных прав. Некоторые авторы считают, что преимущественные права не вписываются в общую картину гражданских прав, но, тем не менее, признают необходимость комплексного изучения данного института.

Преимущественным правам характерны признаки, которые не зависят от вида права и вытекают из правовой природы данных прав, в частности:

- закрытый характер установления преимущественных прав;
- адресность преимущественных прав;
- неотделимость преимущественных прав от личности, ими обладающих (невозможность перехода прав);
- особый способ защиты преимущественных прав.

Таким образом, на протяжении всей истории своего существования институт преимущественных прав является предметом дискуссий в науке гражданского права и в правоприменительной практике. Однако, ввиду того, что законодателем закреплен перечень преимущественных прав в гражданском законодательстве, имеется очевидная необходимость в их соблюдении, защите и развитии, что не представляется возможным без доктринального исследования положений данного института как отдельно, так и во взаимосвязи с другими положениями данного и других институтов.

## **Глава 2 Система преимущественных прав по гражданскому законодательству России**

### **2.1 Классификация преимущественных прав**

Перечень преимущественных прав, закрепленных в настоящее время в гражданском законодательстве, обширен, однако единой законодательной классификации данных прав не существует. Полагаем, связано это с тем, что нормы о преимущественных правах появлялись в законе хаотично, по мере возникновения объективной потребности общества в таких нормах.

Ввиду того, что проблемы института преимущественных прав в целом не особо разработаны цивилистами, то и классификации таких прав встречаются крайне редко. Считаем, однако, что проводить классификацию преимущественных прав необходимо как минимум по критерию отнесения прав к той или иной категории гражданских правоотношений.

Нельзя не согласиться с И.С. Чупруновым, который, рассматривая конструкцию преимущественных прав, пишет следующее: «классификации преимущественных прав необходима в целях построения системы норм, содержащих преимущественные права, а также для создания и эффективного применения общей нормы о преимущественном праве» [41, с. 12].

М.В. Субботин для классификации преимущественных прав предлагает использовать «такой критерий деления преимущественных прав, как содержание права, осуществлению которого они служат» [37, с. 11]. Исходя из данного критерия, автором были выделены две группы преимущественных прав:

- «права на заключение договора (все преимущественные права, кроме наследственных);
- права на получение имущества без заключения договора – в порядке правопреемства (все преимущественные права на получение имущества в порядке наследования)» [37, с. 13].

По утверждению автора данной классификации, такая группировка преимущественных прав имеет не только научное, но и практическое значение. Согласимся с М.В. Субботиным в том, что для каждой группы прав будут применяться разные способы защиты.

В целом классификация преимущественных прав может быть проведена по разным критериям:

- «в зависимости от принадлежности к той или иной отрасли права: преимущественное право, закреплённое в нормах конституционного, гражданского, административного, трудового, семейного, земельного, жилищного, финансового, уголовно-исполнительного права;
- в зависимости от наличия условий: преимущественное право, необременённое условиями и обременённое условиями;
- по содержанию: на заключение договора и на покупку (критерием в данном случае считается имущественный интерес у управомоченного лица на заключение договора или приобретение имущества)» [37, с. 22].

Как уже отмечалось ранее, в настоящее время в гражданском законодательстве закреплён обширный перечень преимущественных прав. Поэтому считаем целесообразным выделить четыре категории:

- преимущественные права в корпоративных отношениях (например, преимущественное право членов производственного кооператива на приобретение пая в соответствии с частью 3 статьи 106.5 ГК РФ и другие);
- преимущественные права в отношениях, связанных с правом собственности (например, преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок в соответствии со статьей 621 ГК РФ и другие);
- преимущественные права в сфере интеллектуального права (например, преимущественное право пользователя на заключение договора коммерческой концессии на новый срок в соответствии со

статьей 1035 ГК РФ и другие);

- преимущественные права в наследственных правоотношениях (например, преимущественное право наследника, проживавшего совместно с наследодателем, на предметы обихода в соответствии со статьей 1169 ГК РФ и другие).

Безусловно, данная классификация не является исчерпывающей, и в зависимости от авторского подхода, можно предложить и иные классификации, различные по своему характеру, содержанию и основаниям классификации.

Считаем, что предложенная выше классификация отражает то, насколько отдельные виды преимущественных прав проникли практически во все сферы гражданского права и затрагивают большинство видов гражданско-правовых отношений.

## **2.2 Пределы установления преимущественных прав**

Для частного права характерно преобладание диспозитивных норм – норм, которые предполагают определенный вариант поведения, выбираемый участниками правоотношения. Данное обстоятельство обусловлено, в первую очередь, тем, что субъекты частного права признаются равными, самостоятельными и свободными в распоряжении своими правами.

Тем не менее, в гражданском праве диспозитивные нормы сочетаются с императивными нормами, и, в зависимости от того или иного правоотношения, может наблюдаться преобладание императивных норм. Как отмечают И.В. Афанасьев и Т.К. Копысов, «решенная проблема соотношения императивных и диспозитивных норм в российском гражданском праве позволит грамотно выстроить взаимодействие норм и их влияние на общественные отношения и деятельность субъектов этих отношений» [2, с. 115].

В данной связи нельзя не согласиться с О.В. Холодной, которая,

исследуя основания ограничения принципа свободы договора, пишет, что «излишне императивное регулирование сковывает участников гражданского оборота и провоцирует ситуации, при которых заключаемые ими договоры перестают отвечать их взаимным интересам» [40, с. 40].

В свою очередь, согласимся и с позицией ярых сторонников презумпции диспозитивности договора, которая, по мнению А.Г. Карапетова и Р.С. Бевзенко, «наконец позволит российскому договорному праву начать раскрывать свои преимущества и завоевывать доверие участников оборота» [20]. Кроме того, как отмечают авторы, «такой подход соответствует общепринятому европейскому опыту, согласно которому в части обязательственного права специально диспозитивность нормы даже не принято упоминать – она подразумевается по общему правилу» [22, с. 173].

В связи с вышесказанным считаем принципиально важным перед российскими исследователями поставить вопрос об установлении пределов преимущественных прав. Полагаем, что от решения данного вопроса во многом зависит последующая защита нарушенных прав.

На сегодняшний день в доктрине гражданского права наблюдаются две противоположные позиции относительно пределов преимущественных прав. В соответствии с первой точкой зрения, преимущественными правами могут являться только те права, которые предусмотрены законом. Сторонники данной позиции под преимущественными правами понимают «законодательные установления, содержание, порядок осуществления и защита которых формируется законом, а не волей сторон» [14, с. 33].

Известный российский правовед В.А. Белов в данной связи справедливо отмечает: «закон должен содержать *numerus clausus* преимущественных прав: существование последних ограничивает принцип равенства субъектов гражданских правоотношений, а поэтому они могут быть предусмотрены только законом» [3, с. 304].

Аналогичной точки зрения придерживается и М.В. Субботин, являющийся в настоящее время руководителем аппарата законодательного



собрания Санкт-Петербурга: «в силу особой значимости преимущественного права как института гражданского права (ограничивает принцип свободы договора, принцип равенства субъектов гражданских правоотношений) его правовое регулирование должно осуществляться исключительно на уровне федерального гражданского законодательства» [37, с. 24].

Согласно второй точке зрения относительно пределов преимущественных прав, данными правами могут выступать не только те, что прямо перечислены в законе, но и те, что указаны в непосредственном договоре. В данной связи В.Г. Бородкин пишет следующее: «установление прав-преимуществ только законом неоправданно и не учитывает всего их многообразия и потребностей гражданского оборота» [4, с. 84].

В качестве опровержения тезисов, выдвигаемых сторонниками первой позиции, сторонники второй указывают следующее: «С категоричностью позиции первой группы авторов нельзя согласиться хотя бы потому, что действующее гражданское законодательство не содержит запрета на установление преимущественных прав соглашением сторон» [16, с. 15].

Ряд авторов, оспаривая позицию С.Е. Никольского, отмечают, что «в своей работе он не приводит никаких иных аргументов против установления преимущественного права договором, кроме того, что оно не достигает той цели, на которую направлено правопреимущество в силу отсутствия эффективных способов защиты... Представляется, что данное положение связано не с невозможностью установления преимущественного права договором, а с недостаточной активностью законодателя в совершенствовании способов защиты таких прав. Поэтому различие в правовых последствиях законных и договорных преимущественных прав обусловлено не их правовой природой (обязательственной или вещной), а тем обстоятельством, что третьи лица не могут знать о факте заключения договора о предоставлении преимущественного права, так как отсутствует система регистрации таких прав» [5, с. 158].

Проанализировав обе точки зрения, приходим к выводу, что вторая,

согласно которой преимущественные права могут быть предусмотрены как в законе, так и в договоре, наиболее соответствует современным тенденциям.

По итогам вышесказанного можно сделать следующие выводы.

Перечень преимущественных прав, закрепленных в настоящее время в гражданском законодательстве, обширен, однако единой законодательной классификации данных прав не существует. Ввиду того, что проблемы института преимущественных прав в целом не особо разработаны цивилистами, то и классификации таких прав встречаются крайне редко.

Предлагаем проводить классификацию преимущественных прав по критерию отнесения прав к той или иной категории гражданских правоотношений, и считаем целесообразным выделить четырех категорий:

- преимущественные права в корпоративных отношениях;
- преимущественные права в отношениях, связанных с правом собственности;
- преимущественные права в сфере интеллектуального права;
- преимущественные права в наследственных правоотношениях.

На сегодняшний день в доктрине гражданского права наблюдаются две противоположные позиции относительно пределов преимущественных прав. В соответствии с первой точкой зрения, преимущественными правами могут являться только те права, которые предусмотрены законом. Согласно второй точке зрения относительно пределов преимущественных прав, данными правами могут выступать не только те, что прямо перечислены в законе, но и те, что указаны в непосредственном договоре. Стоит отметить, что вторая точка зрения, согласно которой преимущественные права могут быть предусмотрены как в законе, так и в договоре, наиболее соответствует современным тенденциям.

## **Глава 3 Направления развития гражданского законодательства о преимущественных правах**

### **3.1 Перевод прав и обязанностей как специальный способ защиты преимущественных прав**

В судебной практике, связанной с защитой преимущественных прав, применяются разные подходы – признание сделки недействительной, оспаривание реестровых записей, взыскание убытков и другие.

Уже достаточно давно сложилась судебная практика о том, что истцам не стоит требовать судебного признания договора недействительным, даже если такой договор был заключен с нарушением преимущественного права. Считаем это вполне логичным, поскольку собственник имущества вправе решать судьбу своего имущества и заключать договор о продаже этого имущества по своему усмотрению, то есть такой договор правомерен. Безусловно, стороной договора должно выступать надлежащее лицо, которым в указанных в законе случаях является субъект обладающий преимущественным правом покупки, но опять же нарушения такого рода при заключении договора, по нашему мнению, не должны повлечь его недействительности.

Как уже отмечено ранее, такая практика сложилась давно, еще в 1999 году в Постановлении Пленума ВС РФ № 90, Пленума ВАС РФ № 14 от 09.12.1999 года: «... продажа участником доли с нарушением преимущественного права покупки не влечет за собой недействительности такой сделки. В этом случае любой участник общества, а в соответствующем случае само общество вправе в течение трех месяцев с момента, когда участник общества или общество узнали либо должны были узнать о таком нарушении, потребовать в судебном порядке перевода на них прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи доли» [32].

Аналогичная позиция встречается и в иных судебных актах. Так,

например, в Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 года: «при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки других участников долевой собственности любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки, требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя» [31].

Вторым способом защиты преимущественных прав является оспаривание реестровых записей. Как пишет Т.Б. Семенуха, смысл данного способа заключается в том, что «к уже исполненному договору с третьим лицом в нарушение соглашения о предоставлении преимущественного права по договору, управомоченное лицо может потребовать исключить запись из реестра, подтверждающего наличия имущественного права» [35, с. 238]. Полагаем, что такой способ может быть применен только в случае, если произошло нарушение законных преимущественных прав.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 года изложена позиция судов на данный счет: «В случае нарушения права преимущественной покупки сособственника недвижимого имущества судебный акт, которым удовлетворен иск о переводе прав и обязанностей покупателя, является основанием для внесения соответствующих записей в ЕГРП» [31] и данный способ часто применяется на практике.

Еще одним способом защиты преимущественных прав являются иски о взыскании убытков. Однако стоит отметить, что таким способом возможно только взыскание убытков, но не компенсация приобретенного объекта, который мог быть приобретен лицом, имевшим на это преимущественное право.

В обосновании данной позиции можно привести Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.01.2020 № Ф05-22519/2019 по делу № А40-64836/2019 «О взыскании убытков в форме упущенной выгоды».

Обстоятельства дела заключаются в том, что «истец ссылается на то, что в результате незаключения ответчиком с ним договора аренды нежилых помещений у него возникли убытки в виде упущенной выгоды. Решением суда требование удовлетворено, поскольку установлено, что вступившим в законную силу судебным актом на ответчика возложена обязанность заключить с истцом договор аренды, предоставление ответчиком объекта аренды во владение новому арендатору фактически лишило истца преимущественного права на заключение договора аренды» [28].

Считаем, что данная позиция опирается, в первую очередь, на положение абзаца 2 пункта 4 статьи 445 ГК РФ: «Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки» [8].

Таким образом, рассмотренные выше способы защиты преимущественных прав, встречающиеся в судебной практике – признание сделки недействительной, оспаривание реестровых записей, взыскание убытков – не предоставляют всех правовых возможностей защиты преимущественного права, поэтому в теории гражданского права выработан еще один способ защиты преимущественных прав, который, как мы отмечали ранее, даже выступает в качестве специфического признака преимущественных прав – преобразование правоотношений, то есть право лица, чье преимущественное право было нарушено, требовать перевода прав и обязанностей по договору на себя.

Считаем, что оптимальным способом защиты преимущественного права является судебное решение о преобразовании правоотношений в связи с нарушением преимущественного права. В теории права такой вид исков принято называть преобразовательными. Чупрунов И.С. пишет следующее: «Под преобразовательными исками понимают иски, которые направлены на создание, изменение или прекращение юридического отношения материально-правового характера (материально-правового отношения)» [42, с. 3].

Судебное решение о преобразовании правоотношений – это решение суда, направленное на изменение или прекращение существующего правоотношения посредством судебного акта, осуществляющего законное и обоснованное правомочие истца. Иными словами, максимальные правовые возможности предоставляет именно защита преимущественного права таким способом.

По нашему мнению, защита преимущественных прав всё же должна происходить не такими способами, которыми защищаются права классические, опять же ввиду того, что само по себе преимущественное право – это право, дающее преференции, то есть отступление от классического принципа гражданского права (равноправие сторон).

В судебной практике встречаются преобразовательные иски, которые удовлетворяются судами. Так, например, Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.01.2019 № 10АП-21743/2018 по делу № А41-47159/15 были удовлетворены требования о переводе прав и обязанностей на лицо, имевшего на это преимущественное право. Несмотря на то, что договор аренды предусматривал преимущественное право на покупку объекта аренды, арендодателем данное право было нарушено, и объекты аренды были отчуждены в пользу третьего лица. Суд отметил, что «арендатор имеет преимущественное право перед третьими лицами на совершение сделки по приобретению недвижимого имущества по цене, предложенной третьими лицами, на прочих равных условиях» [29], а так же подчеркнул, что «при этом суд защищает не утраченное собственником преимущественное право покупки, а его охраняемый законом интерес в переводе на него прав и обязанностей покупателя» [29].

Отметим, однако, что применение механизма перевода прав и обязанностей, сказывается на третьих лицах, поведение которых в сделке было добросовестным, на их правах и интересах. В данной связи А.А. Громов пишет следующее: «Защитный эффект концентрируется исключительно на отчуждателе, нарушившем свои обязательства, и не может

быть распространен на третьих лиц» [13, с. 21].

Ввиду того, что удовлетворение требований о переводе прав и обязанностей однозначно затрагивает права и интересы третьих лиц, большинство авторов призывают использовать такой способ защиты преимущественных прав только в том случае, если третье лицо было недобросовестным в данной сделке. Так, А.Г. Карапетов отмечает, что «необходимость перевода прав и обязанностей возникает, только если будет доказано, что третье лицо проявило недобросовестность, осознанно вторглось в чужие договорные отношения, точно зная (или со всей очевидностью имея основания знать) при заключении договора о предоставленном истцу преимущественном праве и нарушении этого права собственником» [21, с. 739].

Таким образом, ввиду вышесказанного, более логичным и экономически оправданным выглядит такой способ защиты как взыскание убытков, поскольку данный способ не затрагивает права и интересы добросовестных третьих лиц.

### **3.2 Проблемные вопросы практической реализации и защиты преимущественных прав**

По мере развития законодательства всё большее значение приобретают правовые нормы, регулирующие реализацию и защиту преимущественных гражданских прав. Деятельность в этом направлении позволяет отметить определенные тенденции и проблемные вопросы как теоретической конструкции рассматриваемых прав, так и практической реализации данных прав.

При исследовании правовой природы и конструкции преимущественных прав нами было обнаружено множество спорных моментов. Сложности у правоприменителей возникают по ряду вопросов: реализация преимущественных прав в отношениях аренды, в корпоративных

отношениях, в отношении в рамках долевой собственности и других.

Практика показывает, что законодательство в данной области не обеспечивает все свои задачи, множество вопросов, касающихся преимущественных прав, в законе не раскрыто, а на многие вопросы хоть законодательство и дает ответ, но судебная практика, в свою очередь, трактует эти ответ по-разному и показывает очевидные различия в регулировании отдельных видов преимущественных прав.

Таким образом, нормы института преимущественных прав, бесспорно, нуждаются в актуализации содержания, а сам институт в унификации его регулирования.

При детальном рассмотрении такого специального способа защиты преимущественных прав как перевод прав и обязанностей, нами было определено, что такой способ защиты преимущественных прав целесообразен для применения только в том случае, если третье лицо было недобросовестным в данной сделке. Поэтому при рассмотрении исков о переводе прав и обязанностей судам необходимо рассматривать так же и вопрос о добросовестности третьего лица, о чем Пленум ВС РФ выказался в своем Постановлении № 46 от 23.12.2021 года: «Арбитражным судам при рассмотрении дела следует учитывать и иные принципы осуществления правосудия в Российской Федерации, в том числе добросовестность лиц, участвующих в деле, процессуальную экономию... При применении принципа добросовестности необходимо учитывать, что поведение одной из сторон может быть признано злоупотреблением правом не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий лиц, участвующих в деле, от добросовестного поведения» [33].

В качестве одного из проблемных вопросов реализации преимущественных прав выделим так же отсутствие понимания о сфере применения данных прав. Нами уже ранее отмечалось, что перечень преимущественных прав, закрепленных в настоящее время в гражданском



законодательстве, обширен, а нормы о преимущественных правах появлялись в законе хаотично, по мере возникновения объективной потребности общества в таких нормах. Считаем, что в законе должны быть определены четкие критерии определения сферы применения преимущественного права, а перечень преимущественных прав, в свою очередь, законодателю можно будет оставить открытым.

Практика показывает, что закон допускает и установление договорных преимущественных прав, которые санкционированы законом и начинают существовать в силу определенных юридических фактов. Как справедливо отмечает А.В. Ульянов, «Не существует неопределимых предпосылок для сужения свободы договора настолько, чтобы оно запрещало сторонам устанавливать определенные права, пусть даже они и являлись бы преимущественными по сравнению с иными. Потому аналогично договорные преимущественные права могут существовать в силу прямой санкции законодателя на это, необходим лишь определенный юридический состав, который будет отличен от юридического состава, необходимого для возникновения законных преимущественных прав» [39, с. 752]. В данной связи на практике зачастую возникает вопрос о том, в каких пределах может существовать соглашение об установлении преимущественного права в ситуациях, когда в законе такое право прямо не установлено.

Определенный интерес представляет проблема отказа от реализации преимущественного права.

Определенный интерес представляет проблема обхода преимущественного права и способы противодействия. Практика показывает, что участились случаи обхода закона, притворности сделок и недобросовестного включения в договор условий, специально направленных на воспрепятствование реализации преимущественного права. Зачастую проблема обхода преимущественного права встречается при реализации преимущественного права покупки доли в уставном капитале коммерческой организации. Безусловно, для улучшения правового регулирования и защиты

прав всех участников сделки необходимо совершенствовать отдельные нормы законодательства, касающихся продажи доли в уставном капитале коммерческой организации.

По итогам вышесказанного можно сделать следующие выводы.

В теории гражданского права выработан специальный способ защиты преимущественных прав – преобразование правоотношений, то есть право лица, чье преимущественное право было нарушено, требовать перевода прав и обязанностей по договору на себя. Судебное решение о преобразовании правоотношений – это решение суда, направленное на изменение или прекращение существующего правоотношения посредством судебного акта, осуществляющего законное и обоснованное правомочие истца.

Считаем, что судебное решение о преобразовании правоотношений в связи с нарушением преимущественного права является оптимальным способом защиты преимущественного права поскольку защита преимущественных прав должна происходить не такими способами, которыми защищаются права классические, ввиду того, что само по себе преимущественное право – это право, дающее преференции, то есть отступление от классического принципа гражданского права (равноправие сторон).

Применение механизма перевода прав и обязанностей, сказывается на третьих лицах. Ввиду того, что удовлетворение требований о переводе прав и обязанностей однозначно затрагивает права и интересы третьих лиц, большинство авторов призывают использовать такой способ защиты преимущественных прав только в том случае, если третье лицо было недобросовестным в данной сделке.

Логичным и экономически оправданным выглядит такой способ защиты как взыскание убытков, поскольку данный способ не затрагивает права и интересы добросовестных третьих лиц. Однако стоит отметить, что таким способом возможно только взыскание убытков, но не компенсация приобретенного объекта, который мог быть приобретен лицом, имевшим на

это преимущественное право.

К числу проблемных вопросов практической реализации и защиты преимущественных прав нами отнесено следующее:

- практические вопросы определения добросовестности третьего лица, чьи права и интересы затронуты иском о переводе прав и обязанностей на лицо, имеющее преимущественное право;
- отсутствие понимания о сфере применения преимущественных прав;
- вопрос о том, в каких пределах может существовать соглашение об установлении преимущественного права в ситуациях, когда в законе такое право прямо не установлено;
- проблема обхода преимущественного права и способы противодействия.

При исследовании правовой природы и конструкции преимущественных прав нами было обнаружено множество спорных моментов. Практика показывает, что законодательство в данной области не обеспечивает все свои задачи, множество вопросов, касающихся преимущественных прав, в законе не раскрыто, а на многие вопросы хоть законодательство и дает ответ, но судебная практика, в свою очередь, трактует эти ответ по-разному и показывает очевидные различия в регулировании отдельных видов преимущественных прав. Таким образом, нормы института преимущественных прав, бесспорно, нуждаются в актуализации содержания, а сам институт в унификации его регулирования.

## Заключение

Концепция преимущественных прав зародилась еще в римском праве, оказавшем влияние и на формирование современного гражданского права. В дальнейшем в своем развитии институт преимущественных прав прошел несколько этапов, каждый из которых оставил на нём неизгладимый след. По мере развития экономических отношений и, соответственно, права, в разные исторические периоды стали появляться различные виды преимущественных прав.

Ввиду того, что современный законодатель в действующем ГК РФ практически дословно воспроизводит нормы, касающиеся преимущественных прав, закрепленные в своё время в советском законодательстве, и, по сути, не принимает во внимание современные тенденции (в том числе выработанные в зарубежных странах), нормы о преимущественных правах нуждаются в совершенствовании.

Институт преимущественных прав является предметом изучения многих современных авторов, а отношение к данному институту неоднозначно. Ряд авторов полагают, что существование таких прав не является оправданным. Другие авторы, напротив, считают необходимым дальнейшую доктринальную разработку института преимущественных прав.

Преимущественным правам характерны признаки, которые не зависят от вида права и вытекают из правовой природы данных прав, в частности:

- закрытый характер установления преимущественных прав;
- адресность преимущественных прав;
- неотделимость преимущественных прав от личности, ими обладающих (невозможность перехода прав);
- особый способ защиты преимущественных прав.

Таким образом, на протяжении всей истории своего существования институт преимущественных прав является предметом дискуссий в науке гражданского права и в правоприменительной практике. Однако, ввиду того,

что законодателем закреплён перечень преимущественных прав в гражданском законодательстве, имеется очевидная необходимость в их соблюдении, защите и развитии.

Перечень преимущественных прав, закреплённых в настоящее время в гражданском законодательстве, обширен, однако единой законодательной классификации данных прав не существует. Ввиду того, что проблемы института преимущественных прав в целом не особо разработаны цивилистами, то и классификации таких прав встречаются крайне редко.

На сегодняшний день в доктрине гражданского права наблюдаются две противоположные позиции относительно пределов преимущественных прав. В соответствии с первой точкой зрения, преимущественными правами могут являться только те права, которые предусмотрены законом. Согласно второй точке зрения относительно пределов преимущественных прав, данными правами могут выступать не только те, что прямо перечислены в законе, но и те, что указаны в непосредственном договоре. Стоит отметить, что вторая точка зрения, согласно которой преимущественные права могут быть предусмотрены как в законе, так и в договоре, наиболее соответствует современным тенденциям.

В теории гражданского права выработан специальный способ защиты преимущественных прав – преобразование правоотношений, то есть право лица, чье преимущественное право было нарушено, требовать перевода прав и обязанностей по договору на себя. Судебное решение о преобразовании правоотношений – это решение суда, направленное на изменение или прекращение существующего правоотношения посредством судебного акта, осуществляющего законное и обоснованное правомочие истца.

Судебное решение о преобразовании правоотношений – это решение суда, направленное на изменение или прекращение существующего правоотношения посредством судебного акта, осуществляющего законное и обоснованное правомочие истца. Иными словами, максимальные правовые возможности предоставляет именно защита преимущественного права таким

способом.

По нашему мнению, защита преимущественных прав всё же должна происходить не такими способами, которыми защищаются права классические, опять же ввиду того, что само по себе преимущественное право – это право, дающее преференции, то есть отступление от классического принципа гражданского права (равноправие сторон).

Считаем, что судебное решение о преобразовании правоотношений в связи с нарушением преимущественного права является оптимальным способом защиты преимущественного права поскольку защита преимущественных прав должна происходить не такими способами, которыми защищаются права классические, ввиду того, что само по себе преимущественное право – это право, дающее преференции, то есть отступление от классического принципа гражданского права (равноправие сторон).

Применение механизма перевода прав и обязанностей, сказывается на третьих лицах. Ввиду того, что удовлетворение требований о переводе прав и обязанностей однозначно затрагивает права и интересы третьих лиц, большинство авторов призывают использовать такой способ защиты преимущественных прав только в том случае, если третье лицо было недобросовестным в данной сделке.

При исследовании правовой природы и конструкции преимущественных прав нами было обнаружено множество спорных моментов. Практика показывает, что законодательство в данной области не обеспечивает все свои задачи, множество вопросов, касающихся преимущественных прав, в законе не раскрыто, а на многие вопросы хоть законодательство и дает ответ, но судебная практика, в свою очередь, трактует эти ответ по-разному и показывает очевидные различия в регулировании отдельных видов преимущественных прав. Таким образом, нормы института преимущественных прав, бесспорно, нуждаются в актуализации содержания, а сам институт в унификации его регулирования.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Анненков К.Н. Система русского гражданского права / К.Н. Анненков. Том 2. СПб.: тип. М.М. Стасюлевича. 1895. 547 с.
2. Афанасьев И.В., Копысов Т.К. Проблемы формальной определенности императивных и диспозитивных норм в контексте обеспечения баланса интересов субъектов корпоративных отношений // Ленинградский юридический журнал. 2022. № 1 (67). С. 113-124.
3. Белов В.А. Гражданское право в 4 т. Том I. Общая часть. Введение в гражданское право : учебник для вузов / В.А. Белов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2024. 622 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. Величко В.Е., Терди Е.С. Договорные преимущественные права и специфика их защиты: опыт Германии и перспективы реформы гражданского кодекса России // Вестн. Том. гос. ун-та. Право. 2018. № 30. С. 157-169.
6. Голубцов В.Г., Формакидов Д.А. Преимущественные правоотношения по российскому гражданскому праву // Ex jure. 2023. № 3. С. 35-49.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1994. № 5. Ст. 410.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 5.12.1994. № 32. Ст. 3301.
9. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года: Постановление ВЦИК от 11 ноября 1922 г. // СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.
10. Гражданский кодекс РСФСР 1964 года: Указ Президиума ВС РСФСР от 12 июня 1964 г. // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 406.

11. Гражданское Уложение. Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского Уложения. Том 1 / И.М. Тютрюмов. СПб.: Гос. тип. 1899. 617 с.
12. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав: монография / В.П. Грибанов. 2-е изд. М.: Статут. 2020. 414 с.
13. Громов А.А. Отступное и преимущественное право. Комментарий к постановлению Пленума ВС о прекращении обязательств // Журнал Цивилистика. 2020. № 20-24.
14. Дербенева С.В. Место преимущественных прав в типологии гражданских прав // Юридическая наука. 2020. № 6. С. 30-34.
15. Дергунов А.А. Преимущественное право, внеочередное право, первоочередное право, приоритетное право: единство, различие, взаимосвязь // Вестник СГЮА. 2023. № 3 (152). С. 54-63.
16. Дергунов А.А. Преимущественное право: формы нормативного объективирования // Право и государство: теория и практика. 2023. № 7 (223). С. 13-15.
17. Еремеев Д.Ф. Право личной собственности в СССР. М.: Госюриздат. 1958. 152 с.
18. Зимилева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве // Ученые записки ВИЮН. Выпуск 2. 1941. С. 3-90.
19. Кайнов В.И. Римское право: учебник и практикум для вузов / В.И. Кайнов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2024. 178 с.
20. Карапетов А.Г., Бевзенко Р.С. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте постановления Пленума ВАС РФ «О свободе договора и ее пределах» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2014. № 8, 9.
21. Карапетов А.Г. Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307-453 Гражданского кодекса Российской Федерации / А.Г. Карапетов. М.: Статут. 2017. 1120 с.
22. Карапетов А.Г., Савельев А.И. Свобода договора и ее пределы.



Том 2. Пределы свободы определения условий договора в зарубежном и российском праве / А.Г. Карапетов. М.: Статут. 2012. 453 с.

23. Климишен И.И., Нигаматзянов А.Р., Урьянов К.А., Овод И.В. Принцип равенства участников гражданских правоотношений // *Colloquium-journal*. 2021. № 1 (88). С. 35-38.

24. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. 25.12.1993. № 237.

25. Лиман А.А. Преимущественное право покупки доли // Форум молодых ученых. 2023. № 1 (77). С. 142-147.

26. Новицкий И.Б. Римское право: учебник для вузов / И.Б. Новицкий. М: Издательство Юрайт. 2024. 298 с.

27. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. 8-е изд. М.: Статут. 2020. 351 с.

28. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.01.2020 № Ф05-22519/2019 по делу № А40-64836/2019 «О взыскании убытков в форме упущенной выгоды» // URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=341329#kDiwQOUAv9zYMnyz> (дата обращения 15.09.2024).

29. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.01.2019 № 10АП-21743/2018 по делу № А41-47159/15 // URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?searchFilters=&BASENODE=g2&bases=&req=doc&cacheid=66DA109C10238B2153A496C672402A6C&mode=searchcard&base=MARB&n=1587553&rnd=llfodQ#OI52ROUiD2wKcBg4> (дата обращения 15.09.2024).

30. Постановление Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 № 23-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Шеставина» // [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_447248/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_447248/)

31. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // URL: <https://www.vsrfl.ru/documents/own/8097/> (дата обращения 15.09.2024).

32. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 90, Пленума ВАС РФ № 14 от 09.12.1999 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Российская газета. 27.01.2000. № 19.

33. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.12.2021 № 46 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции» // URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_404664/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_404664/) (дата обращения 15.09.2024).

34. Рязанцева Е.А. Преимущественное право на заключение договора в гражданском праве // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 12 (85). С. 85-92.

35. Семенуха Т.Б. Правовые формы реализации и защиты преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Ученые записки Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского. Юридические науки. 2021. № 3-2. С. 231-239.

36. Сергеев А.П. Гражданское право: учебник. Том 1 / А.П. Сергеев. 2-е изд. М.: Проспект. 2020. 1041 с.

37. Субботин М.В. Преимущественные права в российском гражданском законодательстве : автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.03 / Субботин Максим Васильевич; [Место защиты: Моск. гос. юрид. акад.]. Москва. 2007. 28 с.

38. Тыртычный С.А., Хасанли Л.Р. Актуальные проблемы осуществления преимущественных прав субъектами гражданских правоотношений // Вопросы экономики и права. 2022. № 9 (171). С. 45-47.

39. Ульянов А.В. Проблемы контроля за соблюдением договорных преимущественных прав // Вестник РУДН. Серия: Юридические науки. 2023. № 3. С. 748-764.

40. Холодная О.В. Основания ограничения принципа свободы договора в России // IN SITU. 2022. № 1. С. 40-42.

41. Чупрунов И.С. Преимущественное право покупки доли (акций) : автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.03 / Чупрунов Иван Сергеевич; [Место защиты: Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова]. Москва. 2021. 27 с.

42. Чупрунов И.С. Сделка в основании преобразовательного судебного решения // Закон. Вестник экономического правосудия РФ. 2022. № 4. С. 3-6.

43. Яровая М.В. Римское право: учебное пособие для вузов / М.В. Яровая. 2-е изд., испр. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2024. 250 с.