

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

**ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО ПОКУПКИ ДОЛИ В ПРАВЕ
ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 019

Екатеринбург 2019

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2019 г.

ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО ПОКУПКИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 019

Исполнитель:
студент группы ПВД-402 _____ К.А. Носкова
(подпись)

Руководитель:
ст. преподаватель _____ Ю.Ю. Левченко
(подпись)

Нормоконтролер:
ст. преподаватель _____ К.А. Игишев
(подпись)

Екатеринбург 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРЕИМУЩЕСТВЕННОМ ПРАВЕ ПОКУПКИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ	7
1.1. Понятие и объект преимущественного права покупки.....	7
1.2. Становление и развитие института преимущественного права покупки доли в России и зарубежных странах	13
2. СОДЕРЖАНИЕ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПОКУПКИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ	20
2.1. Реализация преимущественного права покупки доли в праве общей собственности.....	20
2.2. Защита преимущественного права покупки доли в праве общей собственности.....	26
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	32
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	40
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	49
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	53

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы «преимущественное право покупки доли в праве общей собственности» обусловлена следующими обстоятельствами.

Экономический аспект значимости темы заключается в востребованности правового режима общей собственности, невозможности отказаться от него на практике и, более того, расширении сферы его применения. Поэтому необходимо эффективное правовое регулирование отношений общей собственности, в том числе, связанных с преимущественным правом покупки доли в праве собственности.

В обоснование социального аспекта актуальности темы отметим, что особого внимания законодателя требуют отношения общей долевой собственности на юридически и, как правило, фактически неделимые вещи. В первую очередь, речь идет о жилых помещениях, которые в результате массовой приватизации жилья стали повсеместно объектами долевой собственности. Именно в связи с гражданским оборотом долей в жилищной сфере, нормальным и правомерным стало вселение посторонних лиц в отдельные квартиры, в том числе, в однокомнатные; получило распространение опасное не только для права собственности, но и для жизни, «жилищное рейдерство». В десятки раз возросло количество коммунальных квартир, которые юридически такими не являются. Законодательный запрет на продажу «микродолей», нацеленный на искоренение «резиновых» квартир – это полезная, но полумера.

Все названные негативные явления на рынке долей в праве, как правило, стали возможны при формальном соблюдении норм о преимущественном праве покупки доли другими сособственниками.

Научный аспект актуальности связан, в первую очередь, с тем, что такого понятия как «доля в праве общей долевой собственности (далее – доля в праве) не существует в законодательстве. Несмотря на имеющиеся

теоретические исследования, до сих пор не сложилось единства взглядов ни в теории, ни в судебной практике относительно правовой природы доли.

Как уже отмечалось, доля в праве собственности активно участвует в гражданском обороте. Однако в ст. 128 ГК РФ доля как объект гражданских прав не упоминается. Ввиду этого представляется интересным рассмотреть вопрос о возможности отнесения доли к объектам гражданских прав.

Кроме того, научный интерес представляет исследование правовой природы уведомления о продаже доли в праве общей собственности и ответ на него сособственников.

Правоприменительный аспект актуальности данной работы заключается в огромном количестве трудноразрешимых споров между участниками общей долевой собственности; практическими организационными, доказательственными сложностями защиты нарушенного преимущественного права покупки доли от злоупотреблений со стороны продавца доли, как на досудебной стадии, так и в судебном порядке.

Все указанные аспекты позволяют сделать вывод об актуальности исследования.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения, складывающиеся по поводу реализации преимущественного права покупки доли в праве общей собственности.

Предмет исследования составляют нормы гражданского законодательства, регулирующие указанные отношения, и практика их применения.

Цель данной работы – анализ теоретических и практических вопросов осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей собственности и внесение предложений по совершенствованию законодательства.

В соответствии с указанной целью поставлены следующие задачи:

— рассмотреть основные концептуальные подходы к определению правовой природы доли в праве и выработать собственную позицию по этому вопросу;

— исследовать историю правового регулирования преимущественного права покупки доли в России, а также нормы гражданского законодательства Франции и Германии, регулирующие данное право;

— раскрыть содержание и порядок реализации преимущественного права покупки доли по действующему российскому праву;

— охарактеризовать особенности защиты преимущественного права покупки доли в случае его нарушения;

— проанализировав судебную практику применения норм о преимущественном праве покупки доли

— разработать предложения и рекомендации по совершенствованию законодательства в данной области. (в рамках исследуемого института).

Теоретическая основа работы представлена трудами Д.А. Барина, А.В. Зарубина, Р.П. Козлова, Е.А.Суханова, О.Г. Хликовой и др. ученых.

Нормативную основу исследования составляют Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993)¹ (в ред. от 21.07.2014) (далее по тексту – Конституция РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. (в ред. от 03.08.2018 г.) (далее по тексту – ГК РФ)², Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07. 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 01.05.2019 г.)³ и некоторые другие правовые акты.

Методологической основой работы являются такие общенаучные и частнонаучные методы как анализ, синтез, исторический, структурно-

¹ Российская газета. 1993. 25 дек.

² Российская газета. 1994. 8 дек.

³ Российская газета. 2015. 17 июля.

логический и формально-логический методы, метод сравнительного правоведения.

Структура работы включает в себя введение, две теоретические главы, поделенные на параграфы, аналитический раздел, методическую разработку, заключения и список использованных источников.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРЕИМУЩЕСТВЕННОМ ПРАВЕ ПОКУПКИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

1.1. Понятие и объект преимущественного права покупки

Законодатель устанавливает, что в случае, когда имущество разделено между несколькими владельцами на правах долевого участия, то в такой ситуации между ними устанавливаются особые взаимоотношения. И если кто-то из владельцев решает продать свою долю, он предварительно обязан уведомить об этом всех совладельцев. Это необходимо для того, что они могли реализовать свое право на преимущественную покупку доли.

Под преимущественным правом покупки понимают гражданские права субъективного характера, которые предоставляются конкретному лицу в виде возможности требования относительно действий другого лица.

Объектом преимущественного права покупки выступает доля в праве общей долевой собственности, потому необходимо начать исследование преимущественного права покупки именно с нее.

На данном этапе отечественная цивилистика, как правило, выделяет индивидуальное право собственности и право общей собственности на имущество, невзирая на наличие альтернативных взглядов по данному вопросу. Согласно одному из них права общей собственности не существует вовсе, так как его следует считать обычным правом собственности, только осложненным множеством субъектов. В ГК РФ закреплён традиционный подход, согласно которому у определенного имущества может быть один или множество собственников.

Для того чтобы более подробно разобраться в правовой природе доли, необходимо обратиться к общей долевой собственности. Общая собственность есть состояние принадлежности права собственности на одно

имущество нескольким лицам¹.

Понятие «доля в праве» хоть и получила весьма широкое распространение в правовой науке и утверждена законодателем, тем не менее, вопрос юридической сущности доли является дискуссионным.

Например, Р.П. Козлов выдвигает точку зрения, согласно которой каждому из участников общей долевой собственности принадлежит не доля в имуществе, а доля в стоимости данного имущества, в его ценностном выражении². Иначе говоря, деление общей долевой собственности направлено именно на стоимость вещи.

На самом деле, гражданское законодательство не содержит понятие доли, несмотря на наличие множества исследований по данному вопросу единого мнения на сегодняшний день нет.

Касаемо того, что все-таки делится на доли: право на вещь или сама вещь, следует отметить следующее.

В процессе разработки ГК РФ, а именно в части положений, регулирующих общую долевую собственность, был применен подход, в соответствии с которым доля является долей в праве общей собственности, а между сособственниками делится не само имущество в натуре, а право на него и доля в праве собственности является продуктом такого деления.

Стоит отметить, что данная теория обладает как достоинствами, так и недостатками. К числу достоинств можно отнести то, что правомочия сособственников распространяются на все имущество целиком, включая доходы от использования и обременения, касающиеся этого имущества. Вместе с тем, не вызывает сомнения многосубъектность данной правовой конструкции, так как права остальных сособственников также распространяются на все имущество.

¹ *Сергеев А.П., Толстой Ю.К.* Гражданское право: Учеб.: В 3 т. Т.1. М., 2011. С. 432

² *Козлов Р.П.* Доля общей долевой собственности: понятие и актуальные вопросы // Право и образование. М. 2008. № 7 . С. 150.

При этом ясно, что физически можно разделить только тот объект, который имеет качественные и количественные характеристики. Однако право собственности нельзя отнести к числу таких объектов, так как его измерить невозможно, а все изменения будут касаться содержания, и носить качественный характер.

Анализируя выше сказанное, можно сделать вывод, что подход, примененный при разработке ГК РФ, имеет определенные изъяны и может быть подвергнут критике.

Данной точки зрения также придерживается и Е.Н. Суханов. В своем учебнике гражданского права он указал, что «между участниками долевой собственности делится не вещь в натуре (которая составляет единое целое), а «право на нее». Словно, отвечая на вопрос, а что делится конкретно, автор говорит, что каждый из собственников имеет право на сопользование, совладение и сораспоряжение, то есть часть общего права собственности¹. Иначе говоря, это означает ограничение права собственности в интересах других участников.

По мнению А.В. Зарубина, все трудности, касающиеся правовой природы доли, являются следствием утверждения о том, что понимание правовой сущности влечет за собой понимание права общей собственности. Вместе с тем каждая теория, вне зависимости от умозаключений, определивших ее основу, сводится к рассмотрению вопроса о том, будет составлять совокупность долей единое право собственности или же единый имущественный объект. А.В. Зарубин считает, что логическая цепочка, которая строится от частного к общему, то есть от доли к праву собственности или имуществу является неверной. Потому как доля является производным от права собственности и все размышления о ее правовой природе должны строиться от понимания права собственности как такового².

¹ Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник Том 1 М. 2011. С. 247.

² Зарубин А.В. Природа доли в праве общей долевой собственности // Нотариус. 2018. № 7. С. 31.

Без сомнения нужно принять тот факт, что все попытки «составить право из долей» приведут к выводу о том, что целое право не состоит из частей, поскольку право на долю содержит в себе ряд правомочий, которые при их объединении в рамках одного субъекта права не будут иметь никакого смысла.

В отношениях общей долевой собственности право собственности по факту принадлежит не одному, а множеству субъектов, однако его содержание от этого не меняется, какая бы теория об определении доли не бралась за основу. Содержание права собственности, правомочия собственников по отношению к объекту также не меняются, и не образуются из отдельных долей.

Доля, как отмечает Д.А. Баринов, представляет собой юридическую фикцию, которая предполагает не «долю в праве», а отдельное производное от права собственности имущественное право, которое принадлежит каждому из субъектов общей долевой собственности само по себе¹. Такое имущественное право обременяет и само имущество, которое находится в общей долевой собственности, а также связывает собственников между собой, создавая для них определенные права и обязанности.

Как выяснилось, попытки рассмотреть в совокупности долей единое целое право собственности всегда будут обречены на неизбежный провал, потому как ни о какой совокупности речь идти не может. В доказательство данного вывода следует обратиться к вопросу распоряжения общей собственностью, касаемо процесса его отчуждения. Множественность собственников в данном случае выступает как единый субъект.

По мнению О.Г. Хликовой, доля в праве обладает рядом признаков, которые характерны для имущественных прав, а именно доля в праве принадлежит конкретному субъекту, может быть оценена в денежном

¹ Баринов Д.А. Некоторые теоретические аспекты определения понятия доли в праве собственности // Вопросы Российского и международного права. 2016. № 5. С. 32.

эквиваленте и является отчуждаемой¹. Необходимо принять к сведению тот факт, что доля определяет отношения с другими участниками общей собственности, потому что является и имущественным правом, и обладает некоторыми особенностями права относительного, предоставляющего определенные права и создающего определенные обязанности. Тем не менее, право на долю не представляет собой право требования и регулируется правилами о вещных, а не обязательственных правах². Данное положение подтверждает и Росреестр в Письме «О рассмотрении обращения» от 25 февраля 2016 г. № 14-исх/02424-ГЕ/16 в котором отмечает, что доля в праве собственности – это имущественное право³.

Анализируя вышесказанное, целесообразно говорить о доле в праве собственности исключительно как о самостоятельном имущественном праве, производном от права собственности, с чем и связана его оборотоспособность.

Принадлежность субъекту доли в праве порождает закрепление за ним не только правомочий пользования, владения и распоряжения, но и ряд взаимных прав и обязанностей по отношению к другим участникам долевой собственности.

Другие возможные заключения о правовой природе доли не могут привести к должному пониманию сущности права общей долевой собственности, поскольку его сущность представляет собой право собственности со всеми полномочиями собственника, который выступает в виде множественности лиц, в части владения, пользования и распоряжения.

Правильность данного подхода разделяет И.В. Хлопцев, который говорит в своей статье о том, что понятие доли стоит рассматривать через призму правоотношений собственников, а именно через ограничения,

¹ Хликова О.Г. Доля в праве общей долевой собственности на жилые помещения как объект гражданских и жилищных прав // Пролог: журнал о праве 2017. № 4. С. 13.

² Василевская Л. Ю. О юридической природе доли в праве общей собственности // Арбитражное правосудие в России. 2009. № 6. С. 58.

³ URL : <http://docs.cntd.ru/document/420343694> (дата обращения: 26.05.2019)

связанные с реализацией их полномочий¹. Например, согласно ст. 246 и 247 ГК РФ, владение, пользование и распоряжение общим имуществом может осуществляться только по соглашению всех собственников, что подтверждает тот факт ограничения прав собственников.

Кроме того, И.В. Хлопцев подразделяет доли на реальные и идеальные. Реальная доля представляет собой физически обобщенную часть общего имущества, которая якобы принадлежит каждому из участников общей долевой собственности, в отличие от идеальной, которая не выделяется в натуре, а определена в виде дроби. Реальную долю можно описать как право пользования определенной частью имущества. Примером реальной доли может служить ситуация, когда жилой дом поделен между собственниками таким образом, что каждый из них владеет своей частью независимо от другого. Для более реального представления идеальной доли можно представить ситуацию, когда объект права собственности не может подлежать разделу, например, однокомнатная квартира обремененная правами нескольких собственников.

В конечном итоге, изучив множество подходов понимания правовой природы доли, можно сделать вывод, что наиболее точно отражает сущность доли в праве правовая теория, согласно которой доля в праве общей собственности представляется как самостоятельное имущественное право производное от права собственности, которое обладает рядом ограничений в силу своей многосубъектности.

В соответствии с данной теорией размер каждой отдельной доли, по сути, означает объем соответствующего имущественного права, который соотносится с правами остальных субъектов долевой собственности. Вместе с тем, независимо от объема субъект, обладающий наибольшей долей, не вправе трактовать свою волю другим участникам долевой собственности в отношении общего имущества. Размер доли влияет лишь на объем

¹ Хлопцев И.В. Юридическая природа доли в праве общей собственности на жилище // Право и образование 2014. № 5. С. 151.

имущественных притязаний, что ещё раз подтверждает тот факт, что право собственности не может делиться, а его множественность субъектов никак не влияет на его сущность.

1.2. Становление и развитие института преимущественного права покупки доли в России и зарубежных странах

Процесс становления преимущественного права покупки доли в праве следует рассматривать через процесс развития общей долевой собственности, а конкретнее именно доли. Это продиктовано тем, что доля выступает объектом данного права.

Концепция «доли в праве» берёт своё начало ещё в Римском праве. В соответствии с характеристикой, данной римским юристом Цельзом отношению общей собственности, каждый из сособственников «*totius corporis pro indiviso pro parte dominium habet*», имеет долевое право собственности на всю вещь в целом; таким образом, ему принадлежала не часть вещи, а доля в праве на вещь¹.

В Российском законодательстве же впервые нормы об общей собственности и о доле в имуществе появились в пространной редакции Русской правды в достаточно абстрактном регулировании наследственных отношений².

Советский период долевой собственности характеризуется появлением законодательно закреплённого термина «доля». Под долей в то время понималась не доля в праве, а доля в общем имуществе. Иначе говоря, доля определялась как конкретная пространственно определённая часть общего имущества, которая обладала качественными и количественными характеристиками, в отличие от доли в праве на имущество.

Этот период ознаменован появлением преимущественного права

¹ Новицкий. И. Б. Римское право: учебник М. 2016. С.125.

² Титов Ю.П. Хрестоматия по истории государства и права России. М. 1997 С. 120.

покупки доли. Согласно ст. 120 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г., В случае продажи доли в общем имуществе постороннему лицу остальные участники общей собственности имеют право преимущественной покупки по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях¹. Норма, регулирующая преимущественное право на тот момент, практически соответствовала действующей в настоящее время. Единственным их отличием, как уже отмечалось, является предмет регулирования.

Правовое регулирование общей собственности в советский период носило социальный характер, о чем свидетельствует правила выдела доли из общего имущества. Ее выдел был возможен только если отделяемая доля составляла изолированную часть дома с отдельным входом либо есть возможность превратить эту часть дома в изолированную путем соответствующего переоборудования. При разделе суд указывал, какая изолированная часть конкретно выделяется, какую долю в жилом помещении она составляет. При невозможности выдела с учетом указанных условий сособственнику выплачивалась компенсация². Исходя из сказанного, выдел доли из жилого помещения возможен только при соблюдении требований гарантирующих в будущем проживание собственника в выделенной изолированной части этого помещения.

На современном этапе развития законодательства такие правовые институты как долевая собственность и преимущественное право покупки получили очень широкое распространение за рубежом.

Например, в Германии режим долевой собственности будет применяться при наследовании имущества несколькими наследниками. Также добросовестное приобретение долей может стать основанием

¹ Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. ст. 407.

² Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31.07.1981 № 4 "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом" // URL: <https://www.lawmix.ru/zkrf/58407> дата обращения: (26.05.2019)

возникновения долевой собственности на недвижимость¹. Каждый из участников общей собственности может свободно распоряжаться своей долей, но не отдельной вещью.

Германское Гражданское Уложение различает вещное и обязательственное преимущественное право покупки.

Вещное преимущественное право определяется как право приобретения земельного участка через ограничение собственности в пользу управомоченного лица. То есть, в случае отчуждения земельного участка, если от лица, имеющего преимущественное право, поступит волеизъявление о покупке, то собственник обязан продать ему имущество на тех же условиях, что и третьему лицу.

Обязательственное преимущественное право покупки возникает в силу договора. В случае если обязанное лицо будет заключать договор купли-продажи с третьим лицом, а обладатель преимущественного права покупки изъявит желание вступить в договорные отношения, обязанная сторона должна заключить с ним договор на таких же условиях, как и с третьим лицом². В данном случае проблематична защита прав и интересов управомоченного лица, так как если вещь уже передана третьему лицу, субъект, имеющий преимущественное право покупки, может потребовать только возмещения вреда.

И вещное и обязательственное право начинают действовать с момента подписания договора между продавцом и покупателем, не имеющим преимущественного права покупки. Однако вещное преимущественное право обладает рядом достоинств по отношению к обязательственному. Обязательственное право действует между сторонами договора и прекращает своё действие после смерти управомоченного лица, а также имеет действие только после одного случая продажи. Обязательственное право требует

¹ Назарова С. Зарубежный опыт долевой собственности на недвижимость (квартиру, дом и т.д.) // Жилищное право 2016. № 6. С. 32.

² Бергманн В. Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению. М. 2015. С. 297.

определенных гарантий при помощи придания ему силы вещного права. Вещное преимущественное право действует во всех случаях продажи и не прекращается со сменой собственника. Вещное преимущественное право, которое основано в силу договора, должно быть зарегистрировано в поземельной книге.

Право долевой собственности, по мнению французских ученых, представляло собой всего лишь: «простой механизм собственности индивидуальной». Признается право сособственников на вещь в целом и право каждого из сособственников на абстрактную долю. В отношении доли сособственник воспринимался как индивидуальный собственник. При этом долевая собственность рассматривалась не как общее имущество, а подразумевалась как совокупность независимых прав собственности.

Французское гражданское законодательство также предусматривает отношения общей долевой собственности между наследниками в случае неделимости наследства. Правовые нормы, касающиеся общей собственности, во многом напоминают Российские. Распоряжение своей индивидуальной долей сособственник осуществляет по своему усмотрению. Доля может отчуждаться и обременяться залогом. Фактическое и правовое распоряжение всем имуществом в целом производилось по единогласному решению всех собственников. Каждый участник долевой собственности обладает правом возражения (*jus prohibendi*) против мероприятий, осуществляемых одним или несколькими сособственниками.

Доля в данном случае значения не имеет, а только означает размер имущественных притязаний сособственника.

Также Французский гражданский кодекс (далее – ФГК) предусматривает право преимущественной покупки доли¹. Так если собственник неделимого имущества имеет намерения о возмездном отчуждении своей доли в данном имуществе третьему лицу, он обязан будет

¹ Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона). М. 2012. С. 237.

уведомить остальных собственников во внесудебном порядке. Кроме того, ФГК в отличие от ГК РФ достаточно четко прописал содержание извещения о продаже. Согласно ст. 815-14 ФГК, в извещении помимо цены и других существенных условий, должны быть указаны фамилия, место жительства и профессия лица, которое намеревается приобрести долю.

Историю развития права общей собственности в Швейцарии можно поделить на два этапа: первый берет начало с принятия гражданского кодекса и заканчивается в 50-х годах прошлого века. Именно в середине XX происходит процесс ревизии института общей собственности, ознаменовавший новый этап в развитии института.

Действующий на данный момент Швейцарский гражданский кодекс предусматривает две формы общей собственности: долевую и совместную. Долевая собственность в отличие от совместной может возникать без личных отношений. Право участника общей долевой собственности подлежит регистрации, при этом размер доли указывается в арифметических единицах.

Дополненный и измененный гражданский кодекс представляет индивидуальную структуру общей собственности, в рамках которой разработаны специальные правомочия собственника на употребление, пользование и представительство общности всех участников общей собственности по проведению обычных мероприятий по управлению. Представленная концепция ограничивается правом других сособственников.

Гражданское законодательство Швейцарии после ревизии обрело социальный характер. Проявлением данного факта может служить правопорядок общей собственности, где интересы конкретного собственника должны находить обратную связь с общими интересами¹.

При разработке гражданского кодекса, общую долевую собственность рассматривали как нечто неэкономическое, общая собственность считалась

¹ Швейцарский гражданский кодекс // URL: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html> (дата обращения : 24.05.2019)

причиной споров. Преимущественное право покупки предусматривается законодательством, однако широкого распространения не получило. По мнению разработчиков гражданского кодекса, данное право служило средством прекращения отношений долевой собственности, так как было призвано сократить участников общей собственности и служить препятствием проникновения в собственность третьих лиц.

Первый и единственный кодифицированный акт гражданского права в Австрии вступил в силу в 1812 г. Всеобщий гражданский кодекс Австрии (далее ГК Австрии) действует в настоящий момент и является старейшим и самым важным кодифицированным актом гражданского законодательства Австрии.

Общая собственность здесь подразделяется на общую с идеальными долями, реальными выделенными долями и совместную собственность.

Отношения реальной и идеальной собственности представляют долевую собственность или собственность по долям. В рамках общей собственности за субъектом закрепляется не вещь, а право на нее. Касаясь вопроса распоряжения долей, для собственника не существует ограничений. Он может свободно продать, передать по наследству, заложить или обременить долю любым другим образом. Относительно вопроса пользования, установлено, что каждый из собственников может свободно пользоваться вещью, если не создает ограничений для других. В остальных случаях порядок, объем и виды пользования определяются Регламентом, который оформляется в виде договора и распространяет своё действие на всех подписавших его участников общей долевой собственности¹.

Таким образом, советский период характеризуется особой спецификой отношений общей долевой собственности. Институт преимущественного права покупки практически полностью соответствовал нынешнему, помимо одной особенности – объекта данного права. В отличие от существующей на

¹ Всеобщий гражданский кодекс Австрии. М. 2011. С. 121.

сегодняшний день «доли в праве», собственникам принадлежали доли в общей собственности, то есть пространственно определенные доли из общего имущества.

Социальный характер законодательства того времени проявляется в регулировании выдела доли из общей собственности. Нормы, регламентирующие выдел направлены на то, чтобы в будущем обеспечить все условия для проживания в выделенной части общего имущества.

В зарубежном законодательстве институт преимущественного права покупки урегулирован более конкретно во всех аспектах. В том числе, установлены более продолжительные сроки для осуществления преимущественного права, чем в российском законодательстве, что в большей степени способствует защите прав собственников.

2. СОДЕРЖАНИЕ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПОКУПКИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

2.1. Реализация преимущественного права покупки доли в праве общей собственности

Механизм осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей собственности достаточно подробно урегулирован законодателем. В общем виде его можно представить так: участник общей долевой собственности, имеющий намерение продать долю в праве третьему лицу, обязан известить остальных участников общей собственности о своём намерении с указанием цены и других существенных условий продажи.

В установленные сроки с момента такого извещения управомоченный субъект вправе осуществить принадлежащее ему преимущественное право покупки и приобрести соответствующее имущество по цене предложения третьему лицу. Данные сроки четко определены: для приобретения недвижимого имущества – месяц, для движимого имущества – 10 дней.

Для более полного понимания темы исследования, прежде всего, необходимо рассмотреть извещение о продаже доли в общей собственности. Существует мнение, что извещение по своей природе является офертой. Данный вопрос имеет большое значение, так как от него зависит момент заключения договора, место заключения, соблюдение требований к форме сделки и прочее.

Если посчитать извещение офертой, то необходимо применить нормы, касающиеся последствий ее направления. Начнем с того, что продавец будет обязан продать долю управомоченному субъекту, то есть преимущественное право покупки будет действовать даже тогда, когда доля не продается третьему лицу. Вместе с тем именно желание продать долю постороннему является основным элементом преимущественного права покупки.

Не стоит забывать, что оферта – это всегда добровольное решение

заключить договор, а согласно ст. 250 ГК РФ извещение совершается в силу обязательного предписания закона.

Вместе с тем, Н. Толчеев отмечает тот факт, что при отчуждении доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество договор купли-продажи должен быть составлен форме единого документа, подписанного двумя сторонами, а также должен пройти государственную регистрацию. Если мы признаем извещение о продаже доли – офертой, а намерение приобретения доли другим собственником – акцептом, то не будет выполнено требование к форме договора¹. Как известно, несоблюдение требований к форме договора влечет его недействительность. В таком случае договор купли-продажи будет являться незаключенным.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что извещение не может считаться офертой. Данное заключение подтверждает и судебная практика, в рамках которой высказывает точка зрения о том, что извещение носит исключительно уведомительный характер. Так, в апелляционном определении Судебной Коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан говорится, что уведомление о продаже доли в праве общей собственности не может быть признана офертой о продаже принадлежащей части объекта недвижимости, которая в силу правовых норм не подлежит отзыву².

Также судебная практика разделяет позицию о том, что извещение в письменной форме продавцом о намерении продать свою долю в недвижимом имуществе, не является офертой, которая при наличии акцепта обуславливает заключение договора купли-продажи. Кроме того, было отмечено, что при отчуждении доли в праве общей собственности на недвижимое имущество такой способ заключения договора, как направление

¹ Толчеев Н. Является ли извещение о преимущественном праве покупки офертой?// Российская юстиция. 2003, № 7. С. 21

² Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 16 июня 2016 г. по делу № 33-10068/2016 // URL: <https://base.garant.ru/142425140/> (дата обращения: 26.05.2019)

оферты одной из сторон и ее последующий акцепт другой, неприменим.

Такого же мнения придерживается и С.С. Желонкин, который считает, что продавец действительно может направить оферту другому участнику долевой собственности с предложением продажи доли, извещение же направляется сособственнику при намерении возмездного отчуждения доли третьему лицу и является юридически значимым документом¹.

Н. Зубарева наоборот считает, что фигура третьего лица необязательна, чтобы продавец начал процесс действия преимущественного права покупки доли, т.к. законодательство не предусматривает указания в извещении данных о потенциальном покупателе². Иначе говоря, покупатель может даже не существовать, а продавец просто извещает участников долевой собственности, что готов продать долю любому постороннему лицу за определенную цену.

Существует противоположная точка зрения, согласно которой отсутствие третьего лица в извещении о продаже является злоупотреблением со стороны продавца. Субъекты, имеющие преимущественное право покупки, не могут изменять условия цены и другие существенные условия продажи при направлении оферты, а позиция продавца будет считаться «навязыванием» реально ни с кем не согласованной цены.

Назначение преимущественного права покупки дарует право участникам общей собственности знать персоналию, которая может войти в их состав. Отсюда следует, что сведения о возможном покупателе необходимы для принятия решения о реализации преимущественного права или об отказе в его реализации.

Правовая наука и практика придерживаются идеи о том, что извещение о продаже доли является юридически значимым сообщением. В письме

¹ 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. 18.

² Зубарева Н. Основания возникновения и механизм действия преимущественного права покупки // Право и экономика. 2006. № 7. С. 46.

Федеральной нотариальной палаты от 31 марта 2016 г. № 1033/03-16-3 "О направлении Методических рекомендаций по проверке нотариусом соблюдения преимущественного права покупки участника долевой собственности при удостоверении договоров по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу" сообщается, что месячный срок, который дается на ответ от сособственников, начинает течь не с момента отправки сообщения, а с момента его получения (Далее – Методические рекомендации по проверке преимущественного права покупки)¹. В доказательство обозначенной позиции Федеральная нотариальная палата ссылается на норму о юридически значимых сообщениях.

В противовес отмеченной позиции А.В. Зарубин сомневается в безоговорочном отнесении извещения к числу юридически значимых сообщений, так как последние должны порождать правовые последствия для адресата в момент получения сообщения². По его мнению, извещение о продаже доли ни в каком из возможных вариантов действий получателя не несет никаких правовых последствий.

Сложно согласиться с данной точкой зрения, поскольку законодатель связывает с моментом получения извещения о продаже доли начало течения срока, в пределах которого управомоченный субъект может реализовать преимущественное право покупки. Таким образом, извещение о продаже доли все же имеет определенные правовые последствия для адресата.

Как установлено, извещение о продаже доли нельзя считать офертой. Но при этом ответное уведомление от покупателя, о намерении приобрести долю, направленное участниками общей собственности, имеет характерные особенности присущие оферте. Например, в рамках оферты необходимо, чтобы адресованное конкретному лицу предложение выражало намерение

¹ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196587/ (дата обращения: 26.05.2019)

² Зарубин А.В. Правовая природа извещения о продаже доли в общей собственности на недвижимое имущество // Российский судья. 2018. № 12. С. 5.

оферента считать себя заключившим договор именно с адресатом, которым будет принято соответствующее предложение, что и выражается при направлении ответного уведомления.

Логично будет далее рассмотреть сроки реализации преимущественного права покупки. Эти сроки являются пресекательными. Е.А. Суханов определяет такие сроки как временные рамки для реализации права управомоченного субъекта¹. Угроза прекращения права характеризует такие пределы как санкции и в то же время стимул для реализации данного права. Истечение пресекательного срока означает прекращение соответствующего права, что указывает на невозможность восстановления, приостановления или перерыва их течения². Тем не менее, если суд сочтет причины пропуска срока уважительными, то срок будет восстановлен. Итак, если в течение данного срока обладатель преимущественного права не изъявит желание принять предложение, содержащегося в извещении, либо до конца срока выразит отказ от покупки доли в общей собственности, то соответствующая доля может быть продана третьему лицу.

Сроки реализации преимущественного права покупки доли следует отличать от сокращенных сроков исковой давности, предусмотренных при нарушении данного права. Так если право любого из сособственников было нарушено, он может в течение трех месяцев потребовать перевода на него прав и обязанностей покупателя.

При анализе действия преимущественного права покупки за рубежом, выяснилось, что во многих иностранных государствах право начинает действовать после заключения договора с посторонним лицом.

Существует разные точки зрения на вопрос о том, когда начинает действовать механизм реализации преимущественного права и для каких конкретно действий выделены сроки реализации преимущественного права

¹ Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник Том 1 М. 2011.С.247

² Кузнецова Л.В. Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Журнал российского права. 2006, № 4. С. 81.

покупки: на изъявление желания субъекта приобрести конкретную долю или же на саму ее покупку. Е.Н. Олениченко считает, что сроки даны лишь на изъявление согласия на приобретение доли на указанных в извещении условиях, что позволяет собственникам всячески оттягивать процесс продажи третьему лицу¹.

По мнению Н. Зубаревой, в российском законодательстве механизм преимущественного права покупки начинает действовать до заключения договора купли-продажи². Действие его состоит не в переводе прав и обязанностей покупателя по договору, поскольку тот еще не заключен.

При надлежащем извещении продавцом собственников о намерении продать долю механизм действия преимущественного права состоит в том, чтобы уведомить продавца о желании правообладателя, «устранить» постороннее лицо от участия в общей долевой собственности путем заключения договора купли-продажи. Причем «устранение», считает Н. Зубарева, не обязательно должно осуществляться путем выкупа доли. Уведомление о желании реализовать преимущественное право может иметь действие, расстраивающее продажу.

Здесь следует отметить, что «устранение» будет оказывать временное действие, потому как по истечении срока реализации преимущественного права покупки надлежащим образом извещенный субъект лишится своего права, а у продавца будут все основания заключить договор купли-продажи с третьим лицом.

Тем не менее, реализация преимущественно права покупки, исходя из понятия, подразумевает под собой именно приобретение доли, а не только изъявление желания о заключении сделки. Другой вопрос заключается в том, достаточно ли месяца на приобретение доли в недвижимом имуществе. В

¹ Олениченко Е.Н. Проблемы преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на жилое помещение // Право и государство: теория и практика. 2009, № 2 С. 78.

² Зубарева Н. Основания возникновения и механизм действия преимущественного права покупки // Право и экономика. 2006. № 7. С. 46.

практике существует множество дел, когда участники общей собственности не успевали реализовать свое преимущественное право по причине множества бюрократических проволочек.

При совершении купли-продажи доли в общей собственности особое значение придается государственной регистрации перехода права на долю. В ст. 42 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» закреплено, что при отчуждении доли в праве постороннему лицу должны прилагаться документы о том, что собственник известил в письменной остальных участников долевой собственности с указанием цены и других существенных условий продажи. Если заявитель предоставить отказ сособственников от покупки доли, тогда государственная регистрация произойдет независимо от срока, прошедшего с момента извещения продавцом других участников долевой собственности. Указанная норма является значительной гарантией соблюдения преимущественного права покупки доли.

2.2. Защита преимущественного права покупки доли в праве общей собственности

Гражданско-правовые гарантии представляются средствами, обеспечивающими нормальную реализацию прав и законных интересов участников хозяйственного и гражданского оборота, а также меры охраны и защиты. Лишь только действенность указанных мер делает защиту в судебном порядке действительно гарантированной.

ГК РФ закрепляет преимущественное право покупки доли в праве общей долевой собственности и устанавливает правило, согласно которому при продаже доли с нарушением преимущественного права любой другой участник долевой собственности имеет право требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Неоднократно правоведами отмечалось, что такой способ защиты как перевод прав и обязанностей покупателя, приобретает определенную

особенность – к нему обращаются, когда сделка купли-продажи уже исполнена, то есть появился новый собственник доли в общем имуществе и отношения вышли за пределы категорий «покупатель-продавец». Логично предположить, что новый собственник уже вступил во владение имуществом. Не оставляет сомнений то, что данное обстоятельством наиболее очевидно свидетельствует об отчуждении доли бывшим собственником и дает старт притязаниям других участников общей собственности.

В такой ситуации, как считает А.В. Зарубин, наиболее рациональным будет введение института выкупа, как нового способа защиты преимущественного права покупки¹. Истцом по требованию о выкупе будет выступать субъект преимущественного права покупки, а ответчиком – новый собственник доли. Условия удовлетворения данного иска будут идентичны переводу прав и обязанностей покупателя: факт нарушения права, заключающийся в неизвещении, ненадлежащем извещении, нарушении нормы о сроках реализации права, а также в доказательство серьезности намерений о покупке – внесение денежных средств в размере стоимости доли на счет Судебного департамента. Решение суда не будет обязывать заключить договор, а будет его заменять. В судебном акте необходимо прямо указать права и обязанности сторон: ответчик понуждается передать долю на праве собственности истцу; истец понуждается выплатить определенную цену. Ориентиром будет служить ранее заключенный договор купли-продажи между бывшим и новым владельцем доли, то есть ответчик фактически понуждается продать долю на тех же условиях, что и приобрел сам.

Тогда, говорит А.В. Зарубин, мы обходим стороной совершенно непонятную ситуацию, которая фигурирует при существующем способе защиты: изначальный продавец доли получает денежные средства от

¹ Зарубин А.В. Выкуп доли как способ защиты преимущественного права покупки // Власть Закона. 2016. № 3. С. 83.

первоначального покупателя, а потом и от субъекта преимущественного права.

Несомненно, что перевод прав и обязанностей покупателя доли на лицо, обладающее преимущественным правом, покупки не лишает первоначального покупателя прав возврата денежных средств, которые были уплачены ранее по договору купли-продажи. Данная позиция подтверждается судебной практикой¹. Однако существуют некоторые сложности в выборе надлежащего способа защиты, а также реального исполнения.

По мнению А.В. Зарубина, при утверждении выкупа как способа защиты преимущественного права будет снят вопрос о возврате владения. Поскольку, если исходить из положения, что решения суда будет порождать обязательственные отношения и не может быть обеспечено путем отбирания вещи, у правообладателя остается возможность предъявлении иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре. На данный момент автор не видит такой возможности у собственника, так как обязательств между ним и покупателем нет.

При законодательном закреплении института выкупа будет решена ещё одна немаловажная проблема, которая обуславливается ограниченностью действия требований о переводе прав и обязанностей покупателя. Как утверждает Н. Зубарева, перевод прав и обязанностей логичнее осуществлять до момента исполнения сторонами сделки о купле-продаже². Тем не менее, правообладатель узнает о нарушении преимущественного права, как правило, уже после исполнения сделки. В том случае, если на смену требованиям о переводе прав и обязанностей покупателя будет утвержден выкуп, то для него исполненная сторонами сделка будет являться самой благоприятной основой, потому как именно в это время возникает фигура

¹ Определение Конституционного Суда РФ от 19.02.2009 № 95-О-О // URL: http://sudbiblioteka.ru/ks/docdelo_ks/konstitut_big_6546.htm (дата обращения: 26.05.2019)

² Зубарева Н. Основания возникновения и механизм действия преимущественного права покупки // Право и экономика. 2006. № 7. С. 47.

нового собственника, у которого и будет производиться выкуп.

Как уже говорилось, согласно ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности продавец обязан известить в письменной форме остальных участников общей долевой собственности о намерении продать свою долю третьему с указанием цены доли и других существенных условий продажи. Логично было бы предположить, что если после уведомления условия продажи изменились, то субъект преимущественного права покупки должен быть извещен повторно.

Однако правоприменительная практика говорит об обратном. Так, в апелляционном определении Судебной Коллегии по гражданским делам сказано, что действующее законодательство не предусматривает обязательность неоднократного извещения участников общей собственности о продаже доли¹.

Таким образом, не смотря на всю научную и законодательную разработанность преимущественного права покупки доли, существует пробел, который препятствует защите указанного права. Говорится о тех случаях, когда продавец изменил условия продажи, при этом, повторно не уведомив другого участника общей собственности. Бесспорно, что преимущественное право собственника нарушено. Дополнительная проблема заключается в том, что не известно из каких источников другой участник узнает о своем нарушенном праве, какие досудебные действия ему следует совершить и т.д.

Доказательством существования названного пробела может служить и решение Куйбышевского районного суда г. Иркутска². В ходе рассмотрения дела было установлено, что ответчик предложил истцу приобрести долю в их общем жилом доме за 800 000 рублей, на что истец ответил отказом. После

¹ Апелляционное определение СК по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 октября 2016 г. по делу № 33-20279/2016 // URL: <https://base.garant.ru/144298942/> (дата обращения: 26.05.2019)

² Решение Куйбышевского районного суда г. Иркутска от 3 октября 2014 г. Дело № 2-1739/2014 // URL: <https://kuibyshevsky--irk.sudrf.ru/> (дата обращения: 26.05.2019)

чего ответчик продал свою долю постороннему лицу. Спустя два года истец случайно узнал от нового собственника, что тот приобрел долю в жилом доме у ответчика за 100 000 рублей. Суд установил в действиях ответчика факт нарушения преимущественного права покупки. Однако в удовлетворении требований о переводе прав и обязанностей покупателя отказал, мотивировав свое решение тем, что был пропущен срок исковой давности. Поскольку истцу было изначально известно о заключении договора купли-продажи между ответчиком и новым собственником. Суд указал на то, что при должной степени заботливости и осмотрительности Т. имел реальную возможность узнать о нарушении своих прав, оспорить заключенный договор, обратившись в суд до истечения срока исковой давности. Довод о том, что истцу стало известно об изменении существенных условиях договора только со слов нового собственника доли, судом во внимание не принимался.

Положение о «должной степени заботливости и осмотрительности» без сомнения представляет собой оценочную категорию, основанную на личном мнении судьи и установить критерии того, проявил ли субъект должную степень заботливости, не представляется возможным.

Получить необходимые сведения возможно в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр), так как переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи недвижимости регистрируется именно там. Исходя из ст. 131 ГК РФ, информация о возникновении, переходе, прекращении права собственности является публичной. Так или иначе, Росреестр не предоставляет сведения о существенных условиях сделки в силу их конфиденциальности. Так, в ст. 62 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» закреплено, что сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, о содержании правоустанавливающих документов предоставляются ограниченному кругу субъектов. Потому не

представляется возможным узнать о нарушении преимущественного права покупки путем обращения в Росреестр.

Для решения поставленной проблемы С.И. Сулова и О.Г. Хликова предлагают внести некоторые коррективы в ст. 250 ГК РФ, а именно добавить к числу обязанностей продавца извещение участника общей собственности о заключении договора купли-продажи и его существенных условиях¹. В том числе желательно привлечение сособственников к заключению договора о продаже доли в общем имуществе. Их необходимо извещать о месте и времени заключения сделки. Благодаря личному присутствию, сособственники будут в курсе изменений существенных условия сделки. Такая норма при должном соблюдении снизит риск нарушения преимущественного права до минимума.

Целесообразно в ст. 62 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» добавить к списку субъектов, обладающих правом получать сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, о содержании правоустанавливающих документов, субъекта преимущественного права покупки доли в праве общей собственности. Такое предложение повлечет за собой изменения в законодательстве и, вероятно, будет затягивать процесс регистрации прав на недвижимость. Но в то же время иного способа получения достоверной информации о существенных условиях купли-продажи доли не существует. Реализация данной нормы позволит снизить риск нарушения преимущественного права покупки.

¹ Сулова С.И., Хликова О.Г. Защита преимущественного права покупки доли в праве собственности на недвижимое имущество: проблемы практической реализации // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. № 7. С. 63.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Правоприменительная практика весьма обширна, что позволяет изучить позицию судов практически по каждому дискуссионному вопросу.

Итак, проанализировав правоприменительную практику по ст. 250 ГК РФ, можно сделать следующие выводы.

Вопрос о том, возможно ли защитить преимущественное право покупки, случае смерти собственника доли, остается актуальным в правовой доктрине и в настоящее время. Согласно ст. 1112 ГК РФ, не могут передаваться в рамках наследственного правопреемства права неразрывно связанные с личностью наследодателя. Позиция высших судов по данному вопросу единогласна и заключается в том, что преимущественное право покупки и производное от него право требовать переход прав и обязанностей покупателя при продаже доли с нарушением преимущественного права не являются личным правом, в отношении которого невозможно правопреемство. Реализация указанных прав не связано с определенным лицом, потому они могут осуществляться и правопреемниками данного лица на предусмотренных законом условиях.

Так в своем определении Верховный суд отметил, что выводы о том, что спорные правоотношения не допускают правопреемства, в связи с чем смерть собственника доли спорной квартиры, обратившегося в суд за защитой принадлежащего ему права преимущественной покупки другой доли квартиры, влечет прекращение производства по делу, были сделаны судом первой инстанции в нарушение требований закона¹. Суд отменил определение районного суда и постановление президиума Московского городского суда и передал дело на рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе судей.

¹ Определение Верховного Суда РФ № 5-В06-159 от 10.04.2007 // URL : <https://www.lawmix.ru/vas/114745> (дата обращения: 26.05.2019)

Отсутствие цены доли в праве общей собственности, переданной третьему лицу, исключает возможность предъявления иска о переводе прав и обязанностей покупателя. Такая точка зрения была представлена в постановлении Президиума ВАС РФ¹. Цена является необходимым условием, поскольку право о преимущественной покупке доли не применяется к безвозмездным сделкам.

Одной из безвозмездных сделок является договор дарения, который активно используется недобросовестными собственниками долей. Указанное обстоятельство привело к тому, что судами рассматривается огромное количество дел, где продавец доли пытается обойти преимущественное право покупки доли. Договор дарения заключается как притворная сделка, которая прикрывает договор купли-продажи. Для защиты своих прав сособственники могут обратиться в суд с требованием о признании сделки недействительной в силу её притворности. Для признания этой сделки ничтожной необходимо доказать наличие другой сделки, которую должна прикрыть основная. В нашем случае необходимо доказать, что была совершена купля-продажа доли, то есть необходимо установить то, что сделка являлась возмездной. Чаще всего подтверждением притворности служит факт передачи денег, но возможны и другие доказательства.

Так, Омский районный суд Омской области признал договор дарения притворным и удовлетворил требования истца о переводе прав и обязанностей покупателя. Суд вынес решение, основываясь на том, что изначально истец намеревался на заключение именно возмездной сделки, что было указано в извещении².

Следует отметить, что в приведенных случаях истцам повезло.

¹ Постановление № 14055/11 Президиума ВАС РФ от 05.04.2012 по делу № А71-7560/2010 // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=278014#03470416374463072> (дата обращения: 26.05.2019)

² Решение № 2-1895/2018 2-1895/2018~М-1791/2018 М-1791/2018 Омского районного суда Омской области от 12.09.2018 г. по делу № 2-1895/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/hFNNkpA3aYrp/> (дата обращения: 26.05.2019)

Существует огромная правоприменительная практика, когда суды выносили решения в пользу нового собственника, поскольку доказать притворность сделки истцам не удавалось.

Назарова С. считает, что существует большой риск для собственников, которые собираются продать долю подобным образом, потому что в случае признания договора дарения недействительным из-за его притворности деньги вернуть будет невозможно, так как в соответствии с законодательством договор дарения является безвозмездной сделкой¹.

При анализе практики было установлено, что при предъявлении иска о переводе прав и обязанностей покупателя истец, подтверждая серьезность своих намерений на приобретение доли, должен возместить расходы покупателю, понесенные тем при покупке. Так, согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом"², истец обязан внести на банковский счет управления Судебного департамента в соответствующем субъекте РФ денежные средства в размере стоимости приобретенного покупателем имущества, суммы сборов и пошлин, а также другие суммы, которые подлежат выплате в качестве возмещения понесенных покупателем расходов.

В случае если истцом не будут внесены соответствующие денежные суммы, то суд может отказать в перевод прав и обязанностей покупателя, поскольку истец не смог доказать свою платежеспособность. Так, в своем решении Гулькевичский районный суд Краснодарского края отказал в удовлетворении исковых требований, поскольку истцом не были внесены денежные суммы для возмещения расходов покупателя, что вызвало

¹ Назарова С. Доля в квартире. Как избежать давления рейдеров? // Жилищное право. 2016. № 5. С. 25.

² Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом"// URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_6381/ (дата обращения: 26.05.2019)

сомнения в платежеспособности субъекта преимущественного права и серьезности его намерений на приобретение¹.

Стоит отметить, касаясь данного вопроса существует спорная правоприменительная практика. Верховный Суд РФ в своем определении, нарушив гражданские процессуальные нормы об обязанности доказывания и представлении доказательств, удовлетворил требования, не предложив истцу предоставить доказательства о наличии денежных средств для оплаты стоимости доли в праве собственности на земельный участок и отклонив ходатайство представителя ответчика о предоставлении доказательств платежеспособности истца².

При этом судебная практика заостряет внимание на том, что материальное положение никак не влияет на преимущественное право покупки. Так, Верховный суд, рассматривая дело о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи жилого помещения, определил, что исходя из ст. 250 ГК РФ, преимущественное право покупки доли принадлежит всем сосособственникам в равной мере и исходит из отношений общей собственности между ними, но никак не может быть продиктовано их материальным положением³. Наличие у участника общей собственности денежных средств необходимых для приобретения доли имеет правовое значение только при рассмотрении по существу дела о переводе прав и обязанностей покупателя, но при этом никак не умаляет преимущественного права.

В правовой доктрине дискуссионным остается вопрос о том, как поступить в случае, если несколько субъектов преимущественного права изъявляют желание приобрести долю в праве общей собственности. Некоторые

¹ Решение № 2-1055/2017 2-1055/2017 ~ М-1037/2017 М-1037/2017 Гулькевичского районного суда Краснодарского края от 31.08.2017 г. по делу № 2-1055/2017 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/TnsJHGjRmM1a/> (дата обращения: 26.05.2019)

² Определение Верховного Суда РФ от 19.11.2013 по делу № 5-КГ13-109 // URL: <https://rf-gpk.ru/document-1835.html> (дата обращения: 26.05.2019)

³ Определение Верховного Суда РФ от 10.04.2007 по делу № 5-В06-159 // URL: http://sudbiblioteka.ru/vs/text_big2/verhsud_big_37786.htm (дата обращения: 26.05.2019)

правоведы считают справедливым поделить конкретную долю между всеми сособственниками, которые пожелали ее приобрести. Однако единого мнения в правовой доктрине по данному вопросу пока не выработано. В это время в правовой практике существует определенная точка зрения на эту проблему.

В Апелляционном определении Плюсский районный суд Псковской области в ответ на представленные исковые требования истца о нарушении его преимущественного права покупки признал за продавцом право выбора покупателя¹. То есть в ситуации, когда несколько сособственников изъявляют желание на приобретение доли, продавец может выбрать покупателя из желающих, поскольку каждый из них имеет равные права на приобретение доли, а право распоряжения долей принадлежит её владельцу и не может быть ограничено. В связи с тем, что не было установлено факта нарушения преимущественного права покупки, суд отказал в удовлетворении исковых требований. Также суд уточнил, что в требование об извещении в письменной форме остальных участников общей собственности имеет место в случае продажи постороннему лицу, но при этом данная норма не подлежит применению при заключении возмездных сделок в отношении доли в праве общей собственности между участниками такой собственности.

Кроме того, судебная практика обращает внимание на то, что закон не устанавливает преимущественного права покупки среди участников общей собственности в зависимости от размера их долей².

В правоприменительной практике по ст. 250 ГК РФ существует неутешительная тенденция, согласно которой истцы предъявляют исковые требования о переводе прав и обязанностей покупателя по причине ненадлежащего извещения о продаже доли. Согласно нормам методических

¹ Апелляционное определение № 11-6/2017 Плюсского районного суда Псковской области от 27.07.2017 г. по делу № 11-6/2017 URL: <https://sudact.ru/regular/doc/UZ3WiLMQtwT/> (дата обращения: 26.05.2019)

² Апелляционное определение Московского городского суда от 04.05.2016 г. по делу № 33-14238/16 // URL: <https://base.garant.ru/142536766/> (дата обращения: 26.05.2019)

рекомендаций по проверке преимущественного права покупки, извещение о продаже доли, адресованное гражданину, должно быть направлено по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания либо по адресу, который гражданин указал сам, либо его представителю. Указанная норма говорит о пробеле, который часто приводит к нарушениям преимущественного права покупки.

Так, в Определении Челябинского областного суда было сказано, что собственник доли направил извещение о продаже по адресу фактического проживания субъекта преимущественного права покупки, что полностью соответствует норме о доставке извещения¹. Тем не менее, суд признал преимущественное право нарушенным и указал, что ответчику собственнику доли, следовало направить извещение по адресу регистрации лица. Проиллюстрированная ситуация свидетельствует о недоработках в законодательстве. Необходимо дополнить норму методических рекомендаций по проверке преимущественного права покупки о доставке сообщения, чтобы извещение направлялось как по адресу регистрации, так и по месту фактического проживания. Это дополнение необходимо, поскольку в таком случае вероятность на получения извещения адресатом увеличивается. Данная норма будет являться одной из гарантий для реализации преимущественного права покупки.

Общеизвестно, что отношения между сособственниками часто бывают неприязненными. Потому в правоприменительной практике имеют место случаи, когда на реализацию преимущественного права оказывал влияние человеческий фактор. Такое возможно, поскольку методические рекомендации по проверке преимущественного права покупки изначально предполагают добросовестность действий, как покупателя, так и продавца доли, что на практике достигается редко. Кроме того, нотариус не проверяет

¹ Определение № ГА-002929-02/2017 Челябинского областного суда от 21.04.2017 г. по делу № ГА-002929-02/2017 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/g2MYMR99LXxt/> (дата обращения: 26.05.2019)

достоверность предоставленных продавцом доли сведений о сособственнике и адресе, по которому должно быть направлено извещение. В решении Красносельского районного суда г. Санкт-Петербурга отмечалось, что ответчик направил извещение о продаже доли на адрес квартиры, отчуждение доли в которой хотел произвести, поскольку субъект преимущественного права покупки зарегистрирован в указанной квартире¹. Ответчик утверждал, что ему не было известно адреса фактического места жительства истца. Тем не менее, из показаний истца следует, что ответчик даже не пытался связаться с ним, хотя имел все возможности для этого. Подобных споров несчетное количество.

Решение проблемы видится только в привлечении стороннего субъекта, который сможет подтвердить факт направления извещения продавцом участнику общей собственности. Наиболее подходящей кандидатурой представляется нотариус. Согласно п. 2.3. методических рекомендаций по проверке преимущественного права покупки, у продавца есть право направить извещение через нотариуса. Данное правило необходимо закрепить как обязательное. Настоящее предложение продиктовано тем, что нотариус в рамках отношений участников общей долевой собственности является незаинтересованным лицом и сможет засвидетельствовать не только факт самого направления уведомления, но и то, что это было произведено надлежащим образом.

Проанализировав правоприменительную практику по ст. 250 ГК РФ, можно отметить, что законодательная база, касающаяся преимущественного права покупки доли, проработана очень слабо. Текущая проблема привела к разобщенности в решениях по однородным делам, как следствие, снижение качества судебной защиты прав граждан. Решение проблемы видится в реформировании законодательства.

¹ Решение № 2-1464/2018 2-1464/2018(2-7203/2017;)-М-6027/2017 2-7203/2017 М-6027/2017 Красносельского районного суда г. Санкт-Петербурга от 25.06.2018 г. по делу № 2-1464/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/xUZxnuRbiKU8/> (дата обращения: 26.05.2019)

Возможна также разработка Постановления Пленума Верховного суда по вопросам, касающимся преимущественного права покупки доли. В данном акте толкования права необходимо указать позицию высших судов по всем дискуссионным вопросам касаясь ст. 250 ГК РФ. Такое нововведение позволит судам ссылаться на текущий акт в случае затруднений при рассмотрении дел, а также будет способствовать правильно применению правовых норм.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: «Право общей долевой собственности: особенности отчуждения доли в общем имуществе»

Данное занятие разработано для студентов высших учебных заведений направления Профессиональное обучение (по отраслям) «Правоведение и правоохранительная деятельность».

Дисциплина: Гражданское право

Форма занятия: лекция.

Метод обучения: объяснительно-иллюстративный.

Средства обучения: схема; Гражданский кодекс Российской Федерации.

Цель:

- 1) сформировать представление об общей долевой собственности;
- 2) рассмотреть особенности возмездного отчуждения доли в общем имуществе;
- 3) рассмотреть процесс реализации преимущественного права покупки доли.

Задачи:

- 1) разъяснить понятие и дать представление об общей долевой собственности,
- 2) продолжить формирование формально-логического мышления и умения анализировать нормативно-правовые акты;
- 3) формировать правосознание, правовую культуру студентов и интерес к дисциплине.

План занятия (80 мин.).

1. Организационный момент занятия(10 минут).
1. 1. Цель (2 минуты).
1. 2. Актуальность темы занятия (8 минут).

2. Основное содержание занятия (60 минут).
- 2.1. Понятие общей долевой собственности (30 мин.).
- 2.2. Особенности возмездного отчуждения доли в общем имуществе (30 мин.).
3. Подведение итогов (10 минут).
- 3.1. Вопросы для закрепления материала (8 минут).
- 3.2. Общий вывод (2 минуты).

Ход занятия:

1. Организационный момент.

1.1. Цель: Нам необходимо рассмотреть и изучить такой правовой институт как общая долевая собственности, а также нужно исследовать особенности возмездного отчуждения доли, реализацию преимущественного права покупки.

1.2 Актуальность темы занятия:

Общая долевая собственность широко распространена в нашей жизни: получение наследства несколькими наследниками, приобретение имущества в складчину, участие в долевом строительстве. Этот список можно продолжать очень долго. Все это может служить основанием возникновения общей долевой собственности. Исходя из распространённости данного правового явления, можно сделать вывод, что каждый из вас может стать участником общей долевой собственности. Именно потому необходимо разобраться, что собой представляет право общей долевой собственности, какового его содержание, как осуществляется правовое регулирование данного явления.

Особый интерес вызывают особенности отчуждения доли в праве общей собственности. Так как здесь возникают сложности из-за множественности субъектов претендующих на права собственника. Это приводит к различным спорным вопросам в процессе реализации права общей собственности, например, неизвещение, ненадлежащее извещение участников общей собственности, что, в конечном счете, приводит к

появлению огромного количества исковых требований по переводу прав и обязанностей покупателя. Потому очень важно знать тонкости гражданского законодательства об отчуждении доли в праве общей собственности.

2. Основное содержание занятия

Студентам предлагается записать следующий материал:

2.1. Юридическая сущность права общей долевой собственности.

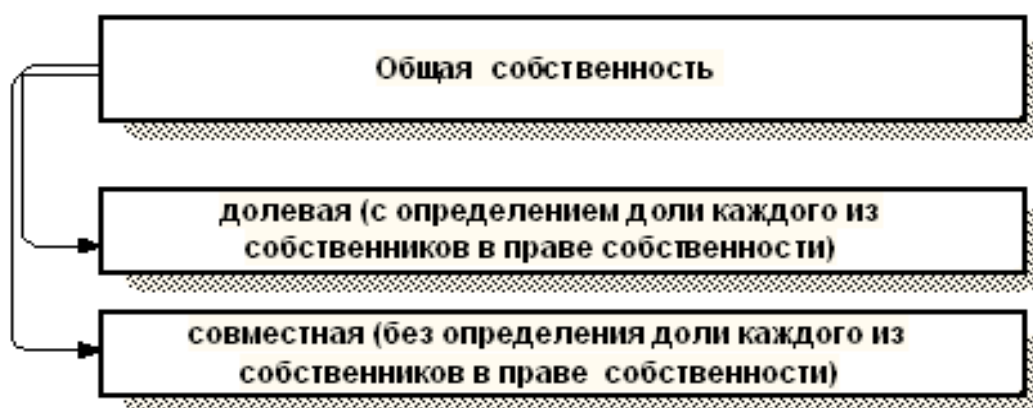
В толковом словаре Ушакова Д.Н. собственность определяется как имущество принадлежащее собственнику, который в свою очередь вправе владеть и распоряжаться данным имуществом¹. Данное определение подтверждается ст. 209 ГК РФ.

Чаще всего вещи находятся в индивидуальной собственности. Но если вещь попадает в собственность нескольких лиц, например, при наследовании квартиры несколькими наследниками, то образуется общая собственность.

Право общей собственности – это право собственности на одну вещь, принадлежащее двум и более лицам (гражданам и (или) организациям, и (или) публично-правовым образованиям)².

В таком случае субъекты принято называть участниками общей собственности или сособственниками.

Общая собственность имеет две разновидности (рис. 1). Прошу перенести схему с определениями к себе в тетрадь.



¹ Ушаков Д.Н. Большой толковый словарь современного русского языка М. 2014. С. 567.

² Гонгало Б.М. Гражданское право: Учебник. В 2 т. Т. 2 М. 2017.С.355.

Сегодня мы более подробно рассмотрим первый вид общей собственности.

Как указано на схеме, общая собственность именуется долевой тогда, когда каждому из ее участников принадлежит определенная доля.

Участниками общей собственности могут быть как граждане, так и юридические лица, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Для общей собственности характерна множественность субъектов права, которые именуются участниками общей собственности или сособственниками.

Отношения общей собственности могут возникать между любыми субъектами гражданского права: физическими и юридическими лицами, государственными и муниципальными образованиями, причем в любых сочетаниях. Так, граждане как собственники приватизированных ими квартир в многоквартирном жилом доме одновременно с соответствующим публично-правовым образованием являются сособственниками общих помещений такого дома (чердаков, подвалов и т.д.), его несущих конструкций, санитарно-технического и иного оборудования (п. 1 ст. 290 ГК), пока в таком доме остаются неприватизированные квартиры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Объектом права общей собственности, как и любого другого вида права собственности, является индивидуально-определенная вещь (например, жилой дом) или совокупность таких вещей (например, совокупность вещей, входящих в состав наследства).

Долевому сособственнику принадлежит доля в праве, но не в вещи. Данное понятие следует рассматривать как производное от права собственности, но с некоторыми ограничениями, например, в пользовании или распоряжении общим имуществом.

В правовой доктрине различают реальные и идеальные доли. Под реальной долей, как правило, понимается индивидуально определенная часть общего имущества, которая фактически предоставляется в пользование

сособственнику. Идеальная же доля подчеркивает, что доля имущества субъекта не может быть выделана в натуре. Она обычно определяется арифметически ($1/2$, $1/4$ и т.д.)¹.

Так, в случае покупки в складчину квартиры каждый из сособственников будет являться обладателем доли в праве обще долевой собственности на данную квартиру. Исходя из содержания статьи 247 ГК РФ, сособственники имеют право заключить соглашение о порядке пользования жилым помещением, а также о распределении доходов от общего имущества.

Содержание права общей долевой собственности образуют правомочия субъектов по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом.

Владение, пользование и распоряжение должно осуществляться по соглашению между участниками общей долевой собственности. Потому вместе с обычными для собственности правоотношениями с третьими лицами неизбежно складываются и внутренние взаимоотношения участников общей собственности, которые направлены на согласование их общей воли, связанной с осуществлением правомочий собственника. Указанные взаимоотношения сособственников по факту и являются предметом регулирования норм, посвященных общей собственности.

Потребность формировать и выражать общую единую волю участников общей собственности в отношении реализации принадлежащего им права делает необходимым достижение между ними соглашений различным вопросам (например, о порядке использования и распоряжения общим имуществом).

Если же они не могут прийти к соглашению по вопросам владения и пользования, то любой из них вправе обратиться в суд.

Участники долевой собственности имеют право владеть и пользоваться частью общего имущества, соразмерной своей доле. Если же данное право нарушается, то любой из них вправе требовать компенсации от

¹ Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник. Том 1 М. 2011. С. 245.

сособственников, которые пользуются имуществом, приходящимся на его долю. Также пропорционально своим долям, сособственники несут расходы по содержанию общего имущества.

Уже было сказано, что распоряжение общим имуществом происходит по соглашению. В случае если сособственники не пришли к согласию, обращение в суд законодательством не предусмотрено, так как это нарушило бы принцип автономии воли. Тем не менее, каждый из участников долевой собственности может распоряжаться принадлежащей ему долей по своему усмотрению.

Раздел общего имущества влечет прекращение отношений общей собственности, поскольку каждый из участников становится единоличным собственником конкретной части имущества, находившегося в общей собственности.

Про некоторые особенности отчуждения доли мы поговорим во второй части лекции.

Вопросы:

1. Что означает понятие «идеальная доля»?
2. Что входит в содержание права общей долевой собственности?

2.2. Особенности возмездного отчуждения доли в праве общей собственности

Уже было отмечено, что каждый из сособственников вправе определять юридическую судьбу своей доли: он может ее продать, подарить, завещать, отдать в залог или в доверительное управление, внести в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества либо распорядиться ею иным образом¹.

Для распоряжения обладателю доли не требуется согласие остальных сособственников. При этом другим участникам долевой собственности может быть не всё равно, кто заступит на место сособственника. Кроме того,

¹ Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник Том 1 М. 2011. С. 247.

они могут быть заинтересованы в приращении своих долей. Для защиты данных интересов и предусмотрено право преимущественной покупки доли, закрепленное в статье 250 ГК РФ.

Согласно данной статье, остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с публичных торгов. Продавец обязан в письменной форме известить остальных собственников о продаже доли с указанием цены и других условий продажи. Сообщение должно быть в письменной форме, например, может быть в форме телеграммы, факса и т.д. В данном случае не столько важна форма, сколько выполнение данного правила. Для его выполнения имеется возможность извещения при участии нотариуса, которое вытекает из статьи 80 Основ законодательства о нотариате.

На принятие решение о покупке недвижимого имущества даётся месяц, а для покупки движимого – 10 дней. При нарушении данных условий продавцом любой собственник вправе в течение трех месяцев потребовать в судебном порядке перевод на него прав и обязанностей покупателя.

Возможна ситуация, когда несколько собственников пожелали приобрести долю. В таком случае преимущественное право покупки не действует и продавец сам вправе решать с кем из участников общей собственности заключить сделку купли-продажи доли, при этом уведомление остальных участников о продаже не предусматривается законом.

Также может быть, что собственник не захочет выкупать долю. В этом случае законодатель не поясняет, в какой форме должен быть совершен отказ. Проанализировав правовые нормы о преимущественном праве покупки доли, можно сделать вывод, что для отказа уже достаточно не совершения никаких действий. Однако, если правообладатель выразит отказ от покупки доли в письменной форме, то продавец доли может до истечения срока реализации преимущественного права покупки заключить договор с посторонним лицом.

Такие же правила о преимущественной покупке доли применяются при отчуждении доли по договору мены, но лишь в том случае, если отчуждатель обменивает свою долю на вещи, определенные родовыми принципами, причем лицо, имеющее преимущественное право на приобретение доли, предлагает отчуждателю вещь того же рода, в том же количестве и того же качества¹.

Таким образом, правило о преимущественном праве покупки доли применяется только к возмездному отчуждению доли и само собой не может быть применено к безвозмездным сделкам с долей, например, к дарению.

Вопросы:

- 1) Какой срок дан для совершения преимущественного права покупки на недвижимое имущество?
- 2) В какой форме необходимо известить сособственника о продаже своей доли в общем имуществе?

3. Подведение итогов.

3.1. Вопросы:

- 1) Дайте определение общей долевой собственности.
- 2) Что означает доля в праве общей собственности?
- 3) Какие доли в правовой доктрине существуют, в чем их сущность?
- 4) В чем заключается содержание права общей долевой собственности?
- 5) Какое право существует у сособственников по отношению к продаваемой доле?
- 6) Что необходимо сделать обладателю доли в праве общей собственности перед продажей доли?
- 7) Каким образом может поступить продавец, при изъявлении желания приобретения доли несколькими участниками общей собственности?

Общий вывод: Право общей собственности – это право собственности на одну вещь, принадлежащее двум и более лицам (гражданам и (или)

¹ *Сергеев А. П., Толстой Ю. К.* Гражданское право: Учебник: в 3 т. Том 1 М. 2011. С. 356.

организациям, и (или) публично-правовым образованиям). Общая собственность именуется долевой тогда, когда каждому из ее участников принадлежит определенная доля. Каждому из участников общей долевой собственности принадлежит доля в праве, а не доля вещи. Долю в праве необходимо рассматривать как производное от права собственности, но с некоторыми ограничениями. В случае возмездного отчуждения доли в праве, её владелец должен известить остальных собственников об его решении в письменной форме, чтобы могло быть реализовано их преимущественное право покупки доли в общей собственности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам дипломного исследования можно сделать следующие выводы и предложения.

Изучив множество теорий, касающихся правовой природы доли в праве общей собственности как объекта преимущественного права покупки, можно сделать вывод, что доля представляет собой не что иное, как самостоятельное имущественное право, производное от права собственности.

Принадлежность субъекту доли в праве порождает закрепление за ним не только правомочий пользования, владения и распоряжения, но и ряд взаимных прав и обязанностей по отношению к другим участникам долевой собственности.

Доля в праве, по мнению Д.А. Баринаова, представляет собой юридическую фикцию. Такое представление продиктовано тем, что все попытки «составить право из долей» приведут нас к выводу о том, что целое право не состоит из частей, поскольку право на долю содержит в себе ряд правомочий, которые при их объединении в рамках одного субъекта права не будут иметь никакого смысла.

При этом, соглашаясь с этими теоретическими выводами, отметим, что в советском гражданском праве речь шла о доле в общей собственности, а не о доле в праве, из чего следовало, что объектом отношений (например, в праве общей долевой собственности на жилой дом) является часть имущества, пространственно четко определенная. Предметная определенность долей в имуществе базировалась на практике на правилах, применяемых при выделе доли. Предметом выдела, как и продажи доли имущества, могло являться только изолированное помещение, включающее в себя необходимые нежилые составляющие, с отдельным входом. При таком подходе цель сохранения имущества в семейной собственности, которую во

всем мире преследует институт преимущественного права покупки доли, обеспечивалась в большей степени, чем сейчас.

1. Представляется необходимым для предотвращения грубейших нарушений прав остальных собственников недвижимости в жилищной сфере, дополнить ГК РФ статьей. 250.1. «Преимущественное право покупки доли в праве собственности на жилое помещение».

В этой статье закрепить следующие положения:

«Продажа доли в праве общей собственности на жилое помещение на условиях, предусмотренных ст. 250 ГК РФ, допускается только при наличии технической возможности передачи постороннему лицу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа.

При отсутствии такой возможности продажа доли постороннему лицу возможна только по соглашению всех собственников.

Указанные правила не распространяются на коммунальные квартиры при отчуждении комнаты в целом».

Такое законодательное, причем диспозитивное, блокирование происходящего на рынке долей беспредела, не лишает собственников возможности прибегнуть к другим способам разрешения спора. Вместо отчуждения доли, есть право потребовать денежную компенсацию от других собственников в порядке, предусмотренном п.3 ст. 252 ГК РФ или стимулировать других собственников к взаимовыгодному разделу, обязав их выплачивать компенсацию за непользование без прекращения долевой собственности в соответствии с п. 2 ст. 247 ГК РФ.

2. Поскольку высказанное выше предложение рассчитано на перспективу, можно сформулировать ряд предложений по изменению действующей редакции ст. 250 ГК РФ.

2.1. В абзаце 2 пункта второго ст. 250 ГК РФ установлен нереально короткий срок для реализации преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на недвижимое имущество. В практике

существует множество дел, когда участники общей собственности не успевали реализовать свое преимущественное право в установленный месячный срок по причине бюрократических проволочек при необходимости оформления кредита, продажи имущества для получения денежной суммы, необходимой для выкупа. В исследованных при написании работы гражданских кодексах зарубежных стран этот срок составляет от 3-х месяцев до одного года.

Поэтому предлагается увеличить срок приобретения доли в праве собственности на недвижимое имущество, заменить слова «в течение месяца» словами «в течение шести месяцев».

2.1. Представляется справедливым, чтобы в извещении фигурировала реальная, сложившаяся в соответствии со спросом, а не завышенная изначально цена. В российской практике продавец доли указывает цену, составляющую половину(другую соответствующую долю) рыночной стоимости жилого помещения в целом, хотя ценность доли в праве, учитывая специфику осуществления права общей собственности с посторонним лицом, существенно ниже. Но сособственник вынужден в кратчайший срок реализовать свое право по цене, предложенной продавцом, на которую третьи лица и не согласились бы. Никаких механизмов оспаривания или корректировки цены на основании предложений сторонних потенциальных покупателей, не предусмотрено. При повсеместной недобросовестности, как продавцов, так и покупателей долей в праве, цена, ради скорейшего совершения сделки может быть сфальсифицирована (завышена) и в уведомлении, и в договоре купли-продажи.

Поэтому можно предложить дополнить п. 2 ст. 250 ГК РФ абзацем третьим следующего содержания.

«Сособственник(и) вправе направить продавцу доли согласие приобрести долю в праве общей собственности на иных условиях, а при недостижении соглашения об условиях сделки оспорить эти условия в судебном порядке».

2.3. Поскольку для сделок с долями в праве общей собственности на недвижимое имущество установлена обязательная нотариальная форма, и нотариус в соответствии с п. 1 ст. 163 ГК РФ осуществляет проверку законности сделки, целесообразно установить обязательную нотариальную форму юридически значимых сообщений, связанных с реализацией преимущественного права покупки доли, а также возложить на продавца доли обязанность по информированию о месте совершения сделки.

Поэтому предлагается изложить абзац первый п. 2 ст. 250 ГК РФ в следующей редакции: «Продавец доли обязан известить в нотариальной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее, а также указать нотариуса, у которого будет удостоверена сделка. Уведомления о согласии или отказе приобрести долю, а также о согласии приобрести долю на иных условиях и иные юридически значимые сообщения, связанные с реализацией преимущественного права покупки также подлежат нотариальному удостоверению и направляются указанному нотариусу». Эти положения отчасти соответствуют Рекомендациям Федеральной нотариальной палаты, но в интересах обеспечения законности им следует придать обязательный характер.

Таким образом, изучив исследования правоведов и судебную практику по преимущественному праву покупки доли, можно сделать вывод о том, что законодательству требуются значительные изменения. Предложенные изменения в законодательстве будут в большей степени гарантировать защиту прав всех участников общей долевой собственности. В противном случае права участников общей долевой собственности неизбежно будут нарушаться. А количество судебных дел о защите преимущественного права покупки, соответственно, увеличиваться.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014 г.) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 03.08.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (в ред. от 01.05.2019 г.) // Российская газета. 2015. 17 июля.

«Письмо» Федеральной Нотариальной Палаты от 31.03.2016 № 1033/03-16-3 «О направлении Методических рекомендаций по проверке нотариусом соблюдения преимущественного права покупки участника долевой собственности при удостоверении договоров по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу» (вместе с "Методическими рекомендациями по проверке нотариусом соблюдения преимущественного права покупки участника долевой собственности при удостоверении договоров по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу» утвержденное решением Правления Федеральной Нотариальной Палаты (утв. протоколом от 28.03.2016 № 03/16)) // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196587/ (дата обращения: 24.05.2019)

Письмо Росреестра от 25.02.2016 № 14-ИСХ/02424-ГЕ/16 "О рассмотрении обращения" // <http://docs.cntd.ru/document/420343694> (дата обращения: 26.05.2019)

Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (ред. от 26.11.2001) // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407. (утратил силу)

Судебная практика

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом" // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_6381/ (дата обращения: 26.05.2019)

Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31.07.1981 № 4 "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом" // URL: <https://www.lawmix.ru/zkrf/58407> дата обращения: (26.05.2019)

Постановление № 14055/11 Президиума ВАС РФ от 05.04.2012 по делу № А71-7560/2010 // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=278014#03470416374463072> (дата обращения: 26.05.2019)

Определение Верховного Суда РФ от 19.11.2013 по делу № 5-КГ13-109 // URL: <https://rf-gpk.ru/document-1835.html> (дата обращения: 26.05.2019)

Определение Верховного Суда РФ от 10.04.2007 по делу № 5-В06-159 // URL: http://sudbiblioteka.ru/vs/text_big2/verhsud_big_37786.htm (дата обращения: 26.05.2019)

Определение Верховного Суда РФ № 5-В06-159 от 10.04.2007 // URL : <https://www.lawmix.ru/vas/114745> (дата обращения: 26.05.2019)

Определение Конституционного Суда РФ от 19.02.2009 № 95-О-О // URL: http://sudbiblioteka.ru/ks/docdelo_ks/konstitut_big_6546.htm (дата обращения: 26.05.2019)

Апелляционное определение СК по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 октября 2016 г. по делу N 33-20279/2016 // URL: <https://base.garant.ru> (дата обращения: 26.05.2019)

Определение № ГА-002929-02/2017 Челябинского областного суда от 21.04.2017 г. по делу № ГА-002929-02/2017 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/g2MYMR99LXxt/> (дата обращения: 26.05.2019)

Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 16 июня 2016 г. по делу № 33-10068/2016 // URL: <https://base.garant.ru/142425140/> (дата обращения: 26.05.2019)

Апелляционное определение Московского городского суда от 04.05.2016 г. по делу № 33-14238/16 // URL: <https://base.garant.ru/142536766/> (дата обращения: 26.05.2019)

Решение № 2-1464/2018 2-1464/2018(2-7203/2017;)-М-6027/2017 2-7203/2017 М-6027/2017 Красносельского районного суда г. Санкт-Петербурга от 25.06.2018 г. по делу № 2-1464/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/xUZxnuRbiKU8/> (дата обращения: 26.05.2019)

Апелляционное определение № 11-6/2017 Плюсского районного суда Псковской области от 27.07.2017 г. по делу № 11-6/2017 URL: <https://sudact.ru/regular/doc/UZ3WiLMQtwT/> (дата обращения: 26.05.2019)

Решение № 2-1055/2017 2-1055/2017 ~ М-1037/2017 М-1037/2017 Гулькевичского районного суда Краснодарского края от 31.08.2017 г. по делу № 2-1055/2017 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/TnsJHGjRmM1a/> (дата обращения: 26.05.2019)

Решение № 2-1895/2018 2-1895/2018~М-1791/2018 М-1791/2018 Омского районного суда Омской области от 12.09.2018 г. по делу № 2-1895/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/hFNNkpA3aYrp/> (дата обращения: 26.05.2019)

Решение Куйбышевского районного суда г. Иркутска от 3 октября 2014 г. Дело № 2-1739/2014 // URL: <https://kuibyshevsky--irk.sudrf.ru/> (дата обращения: 26.05.2019)

Литература

Баринов Д.А. Некоторые теоретические аспекты определения понятия доли в праве собственности // Вопросы Российского и международного права. 2016. № 5 С.31-35.

Бергманн В. Гражданское уложение Германии. Вводный закон к Гражданскому уложению Научно-практическое пособие. М.: Инфотропик Медиа, 2015. 888 с.

Василевская Л. Ю. О юридической природе доли в праве общей собственности // Арбитражное правосудие в России. 2009. № 6 С. 58-63.

Всеобщий гражданский кодекс Австрии. М.: Инфотропик Медиа, 2011. 261 с.

Гонгало Б.М. Гражданское право: Учебник. В 2 т. Т. 1. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2017. 730 с.

Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона). М.: Инфотропик Медиа, 2012. 592 с.

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.

Зарубин А.В. Природа доли в праве общей долевой собственности // Нотариус. 2018. № 7. С. 31 - 34.

Зарубин А.В. Правовая природа извещения о продаже доли в общей собственности на недвижимое имущество // Российский судья. 2018. № 12. С. 5 - 9.

Зарубин А.В. Выкуп доли как способ защиты преимущественного права покупки // Власть Закона. 2016. № 3. С. 81 - 86.

Зубарева Н. Основания возникновения и механизм действия преимущественного права покупки // Право и экономика. 2006. № 7. С. 45 - 51.

Козлов Р.П. Доля общей долевой собственности: понятие и актуальные вопросы // Право и образование. М. 2008. № 7. С. 150-155.

Кузнецова Л.В. Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Журнал российского права. - М.: Норма, 2006, № 4. С. 81-89.

Назарова С. Зарубежный опыт долевой собственности на недвижимость (квартиру, дом и т.д.) // Жилищное право 2016. № 6. С. 31-34.

Новицкий. И. Б. Римское право: учебник М. : КНОРУС, 2016. 304 с.

Олениченко Е.Н. Проблемы преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на жилое помещение // Право и государство: теория и практика. 2009. № 2 С. 77-80.

Сергеев А. П., Толстой Ю. К. Гражданское право: Учебник: в 3 т. Том 1 М.: Проспект, 2011. 379 с.

Суслова С.И., Хликова О.Г. Защита преимущественного права покупки доли в праве собственности на недвижимое имущество: проблемы практической реализации // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. № 7. С. 61 - 64.

Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник Том 1. М.: Статут, 2011. 520 с.

Титов Ю.П. Хрестоматия по истории государства и права России. М.:ПРОСПЕКТ, 1997. 472 с.

Толчеев Н. Является ли извещение о преимущественном праве покупки офертой?// Российская юстиция. 2003. № 7. С. 21-23.

Ушаков Д.Н. Большой толковый словарь современного русского языка М.: Аделант, 2014. 600 с.

Хликова О.Г. Доля в праве общей долевой собственности на жилые помещения как объект гражданских и жилищных прав // Пролог: журнал о праве 2017. № 4. С. 13-18.