

УДК 347.239

https://doi.org/10.33619/2414-2948/93/18

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПОКУПКИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

©Аблятипова Н. А., ORCID: 0000-0002-4579-3871, канд. юрид. наук,
Российский государственный университет правосудия,
г. Симферополь, Россия, ve_na2014@mail.ru

©Слюсарчук К. И., ORCID: 0009-0003-8788-344X, Российский государственный
университет правосудия, г. Симферополь, Россия, rinarinasl@mail.ru

SOME PROBLEMS OF REALIZATION OF A PRE-EMPTIVE RIGHT TO PURCHASE A SHARE IN GENERAL SHARE PROPERTY

©Ablyatipova N., ORCID: 0000-0002-4579-3871, J.D., Russian State
University of Justice, Simferopol, Russia, ve_na2014@mail.ru

©Slyusarchuk K., ORCID: 0009-0003-8788-344X, Russian State University of Justice,
Simferopol, Russia, rinarinasl@mail.ru

Аннотация. В статье представлен анализ отдельных проблем осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности. Установлено, что законом не предусмотрено регулирование вопроса о реализации права на преимущественную покупку, если одновременно несколько собственников общей долевой собственности готовы приобрести отчуждаемую долю. В процессе анализа регистрации сделок, в которых присутствует элемент преимущественного права покупки доли, автором выявлены проблемы, характерные как для нотариуса при регистрации сделок, так и для продавца соответствующей доли. На основании результатов исследования норм действующего законодательства, сформировавшейся правоприменительной практики авторами разработаны рекомендации о внесении в законодательство ряда изменений, которые позволят упорядочить и усовершенствовать регулирование преимущественного права покупки.

Abstract. The article analyzes certain problems of exercising the pre-emptive right to purchase a share in the right of common shared ownership. It has been established that the law does not provide for the regulation of the issue of exercising the right to pre-emption if several owners of common shared property are ready to acquire the alienated share at the same time. In the process of analyzing the registration of transactions in which there is an element of the pre-emptive right to purchase a share, the author identified problems that are typical both for a notary when registering transactions and for the seller of the corresponding share. Based on the results of the study of the norms of the current legislation, the established law enforcement practice, the authors developed recommendations on introducing a number of changes to the legislation that will streamline and improve the regulation of the pre-emptive right to purchase.

Ключевые слова: преимущественное право, общая долевая собственность, собственник, отчуждаемая доля, участник долевой собственности, приобретение, имущество,

Keywords: pre-emptive right, common shared ownership, owner, alienable share, participant in shared ownership, acquisition, property.

Свое правовое отражение институт преимущественного права покупки нашел в содержании ст. 250 ГК РФ [1]. По общему правилу, собственнику, которому необходимо продать свою долю в имуществе, следует лишь соблюсти порядок уведомления других участников. Существует обязательность фиксирования в уведомлении и прочих условий, прежде всего финансового плана, которые могут оказать влияние на вероятность того, что лица, обладающие преимущественным правом покупки, воспользуются им. В частности, такими условиями могут быть возможность оплаты доли частями, в кредит и т. д. [2]. Между тем, сам по себе перечень такого рода условий нигде в законодательстве не отражен, что может порождать определенные сложности.

Следовательно, правовой институт преимущественной покупки, в большей степени ориентирован на защиту прав и законных интересов участников общей долевой собственности. Однако, в рамках поставленной тематики необходимо обратить внимание на один весьма дискуссионный вопрос, суть которого заключается в реализации права на преимущественную покупку, если одновременно несколько участников изъявили желание приобрести отчуждаемую долю. Данный вопрос является достаточно актуальным, так как действующее законодательство не дает четкого ответа и не предусматривает конкретной процедуры.

В рамках представленной статьи нам необходимо сформулировать наиболее объективный и справедливый способ реализации отчуждаемой доли в случае, если сразу несколько участников долевой собственности претендуют на нее. Отметим тот факт, что собственник отчуждаемой доли вправе выбрать любой способ реализации своего имущества, который предусмотрен в гражданском законодательстве. Так, он может продать свою долю нескольким участникам в равных и неравных долях. Однако возникает еще несколько проблемных аспектов, так как продажа в неравных долях нарушает принцип преимущественной покупки, который заключается в покупке доли на равных условиях.

Необходимо сформулировать несколько вариантов продажи доли в общей долевой собственности. К таковым относятся:

– заключение договора купли-продажи с каждым участником долевой собственности, который изъявил желание приобрести отчуждаемую долю. При этом размер доли будет пропорционален той доле, которая уже имеется у покупателя. Между тем, подобного рода положение может способствовать нарушению прав и законных интересов лиц, для которых реализация преимущественного права покупки была бы приоритетной в силу особых жизненных обстоятельств;

– заключение договора купли-продажи с тем участником долевой собственности, который обратился к собственнику отчуждаемой доли первым, при условии, что извещение о продаже доли было получено одновременно всеми лицами;

– выбор лица, с которым будет заключен договор купли-продажи доли в общедолевой собственности, возлагается на собственника данной доли. В данном случае он принимает решение по своему собственному мнению. Подобное положение вряд ли можно назвать справедливым, поскольку в этом случае существует большая вероятность субъективного фактора по отношению к соответствующему лицу, обладающему преимущественным правом покупки.

Наиболее справедливым и объективным способом реализации преимущественного права на покупки доли в общей долевой собственности в случае, когда сразу несколько лиц претендуют на ее покупки, является первый вариант. Так, получение участником долевой

собственности доли, пропорционально равной его собственной, не ставит какого-либо участника в неравное положение в сравнении с другим, а доли распределяются в пропорциональных масштабах с учетом интересов всех лиц.

Тем не менее, нельзя отрицать и того факта, что за собственником отчуждаемой доли сохраняется право самостоятельного выбора покупателя. Так, исходя из смыслового содержания ст. 246 ГК РФ, можно сказать, что собственник такой доли имеет полное право по своему усмотрению распорядится принадлежащим ему имуществом. Более того, стоит вспомнить о таком принципе гражданского права как свобода договора, который как нельзя кстати можно отнести к сложившейся ситуации.

Правоведы также отмечают наличие правового пробела в данной области [3, с. 152]. Отчасти, это справедливое замечание, так как в действительности законодатель не предусматривает прямого и четкого регулирования вопроса о реализации права на преимущественную покупку, если одновременно несколько собственников общей долевой собственности готовы приобрести отчуждаемую долю. Бесспорно, в решении данного вопроса можно опираться на различные правовые положения гражданского законодательства, однако отсутствие четкой регламентации представленного вопроса в значительной степени затягивает процесс продажи доли, не говоря уже о возникновении путаниц.

Важно отметить тот факт, что законодательством не установлена обязательность получения от лиц, обладающих преимущественным правом покупки, согласия на отчуждение продавцом своей доли — более того, не установлена и возможность подачи такого согласия. Вместе с тем закон обязывает продавца соблюдать права и интересы лиц, обладающих преимущественным правом покупки, касающиеся именно возможности первоочередного приобретения отчуждаемой доли.

Необходимость нотариального удостоверения сделки предусмотрена и в случае заключения договора по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или гражданину, признанному в установленном законом порядке ограниченно дееспособным. Кроме того, ч. 4 ст. 10 Закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», установлен вид собственности, возникающей у лиц, в чью собственность поступает жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала [4].

В процессе процедуры удостоверения нотариусу в обязательном порядке необходимо установить, весь ли перечень требований, перечисленных в ст. 250 ГК РФ, был соблюден (данные требования касаются соблюдения условий по поводу преимущественного права покупки доли) [5]. Подобная обязанность предусмотрена для нотариуса положениями ст. 163 ГПК РФ [6], в которой отражена необходимость соблюдения при удостоверении сделок принципа законности, который в данном случае включает в себя:

а) проверку относительно того, обладает ли каждая из сторон договора купли-продажи правом на его заключение, а также установление бремени несения расходов в случае вероятной гибели имущества, являющего предметом рассматриваемого договора;

б) проверка относительно того, было ли соблюдено требование о предоставлении преимущественного права покупки лицам, обладающим таким правом в силу закона, согласно которого продавец обязан известить лиц, у которых имеется преимущественное право покупки, о продаже доли, и дождаться в течение месяца с момента извещения ответа от них.

Данная обязанность влечет за собой то, что продавец при удостоверении договора

купли-продажи, обязан предоставить нотариусу доказательства того, что лица, обладающие преимущественным правом покупки, были им извещены. При этом само извещение должно содержать в себе обязательные сведения о стоимости продаваемой доли, а также иные условия, имеющие важность для заключения сделки. Между тем, в действующем законодательстве отсутствует упоминание о таких условиях, поэтому необходимо руководствоваться особенностями протекания самой сделки. Например, в качестве подобного рода условий могут выступать возможность оплаты сделки в рассрочку, применение средств материнского капитала и прочие условия, характеризующие процессуальный характер сделки и финансовые аспекты.

В процессе удостоверения сделок купли-продажи, связанных с наличием преимущественного права покупки, нотариусы зачастую сталкиваются с рядом сложностей, например, таких:

а) установление формы извещения, которое должно быть передано лицам, обладающим преимущественным правом покупки;

б) если форма извещения не является письменной, то продавцу доли следует доказать факт того, что лица, обладающие преимущественным правом покупки, были извещены.

Поскольку законодательно ни форма извещения, ни форма доказательств не определены, целесообразно воспользоваться сложившейся практикой. Так, наиболее оптимальными способами извещения являются уведомление посредством почтовой связи либо непосредственно через нотариуса, который занимается регистрацией сделки. Второй способ прямо предусмотрен ст. 86 Основ законодательства о нотариате. Что касается формы предоставления доказательств, то такие доказательства могут иметь любую форму, позволяющую с максимальной долей достоверности установить факт извещения.

Что касается извещения посредством почтовой связи, то в данном случае есть ряд преимуществ, одно из которых заключается в том, что у отправителя будет на руках штрих-код, через который можно будет узнать факт получения адресатом письма, не дожидаясь получения от него уведомления в бумажном виде (<https://goo.su/0MdDP0>). Кроме того, в случае если письмо не будет получено и вернется обратно отправителю, получатель будет считаться извещенным надлежащим образом. Нередко при этом продавец осуществляет устное уведомление обладателей преимущественного права покупки, что также допускается законом. Однако в этом случае довольно сложно предоставить нотариусу доказательство такого уведомления.

Следует помнить, что игнорирование необходимости извещения лиц, обладающих преимущественным правом покупки, о продаже доли, впоследствии может повлечь за собой признание сделки недействительной. Примером может послужить Определение Верховного суда Российской Федерации г. Москва №41-КГ20-7-К4 от 21 июля 2020 г. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации установила: 16 февраля 2018 г. в Управление Росреестра по Ростовской области продавцом и покупателем были поданы заявления об осуществлении государственной регистрации перехода права собственности. Однако 1 марта регистрация была приостановлена в связи с отсутствием документов, подтверждающих извещение собственников других комнат в коммунальной квартире о намерении продавца продать помещение постороннему лицу (<https://goo.su/wmcsawY>). Кроме того, нотариус может попросту отказать в регистрации сделки изначально, если у него не будет подтверждения того, что лица были извещены надлежащим образом.

Еще одной проблемой можно назвать соблюдение месячного срока на получение от лиц, обладающих преимущественным правом покупки, отказа. Данный срок установлен

законодательно, однако это не препятствует провести сделку ранее истечения такого срока. В данном случае необходимо получить отказ от преимущественного права покупки от лиц, обладающих таким правом. Проблема заключается в том, что форма такого отказа, равно как и форма извещения о продаже, законодательно не установлено. В связи с этим на практике нередко возникают сложности, связанные с так называемым устным отказом, доказательства которого предоставить нотариусу крайне затруднительно (примером может послужить Решение Ярцевского городского суда Смоленской области №2-188/2020 2-188/2021 2-188/2021~М-87/2021 М-87/2021 от 30 марта 2021 г. по делу №2-188/2020) (<https://goo.su/5w6S>).

У продавца при регистрации сделки купли-продажи, в которой присутствует институт преимущественного права покупки, также имеется проблема. Она связана с тем, что лица, обладающие преимущественным правом, могут сменить место проживания, при этом новый адрес не будет известен. На законодательном уровне данная проблема в 2017 году решалась путем введения обязательной нормы, предусматривающей наличие у нотариуса доступа к Единому реестру прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в котором отражены сведения об адресе регистрации (<https://goo.su/tBO6>). Однако при смене данного адреса соответствующие лица крайне редко предоставляют сведения в органы государственной регистрации, что влечет за собой невозможность установить новый адрес. Представляется, что подобную проблему можно было бы решить, обязав органы миграционного учета передавать сведения о смене мест регистрации в органы Росреестра. Между тем, в настоящее время данная проблема так и остается нерешенной.

Подводя итоги настоящему исследованию, необходимо сформулировать несколько выводов, касательно изученного нами материала. Так, в первую очередь стоит сказать о том, что гражданско-правовой институт преимущественного права на покупку доли в общей долевой собственности содержит в себе большое количество перспектив, которые в той или иной степени обеспечивают защиту и соблюдение основных прав и законных интересов собственников долевой собственности. Однако, в нем также присутствуют и некоторые изъяны, которые выражаются в отсутствии четкого регулирования процедуры продажи доли в случае, когда сразу несколько участников долевой собственности готовы ее приобрести.

Представляется, что было бы целесообразно отразить в законодательстве как сам процесс проведения сделки в подобном случае, так и те факторы, которые могут повлиять на необходимость принятия решения об отчуждении в пользу одного из подобного рода лиц (к примеру, наличие у него малолетних детей, меньшей жилой площади, в сравнении с иными лицами, обладающими аналогичным правом и т. д.). Мы предлагаем внести изменения в ст. 250 ГК РФ, в п 1 следующего содержания: «При разрешении споров, возникающих в связи с осуществлением участником долевой собственности преимущественного права покупки доли имущества, необходимо учитывать следующее: в случаях реализации права на преимущественную покупку, одновременно несколько участников необходимо учитывать наличие у них малолетних детей, меньшей жилой площади».

В современной доктрине гражданского права предусмотрено несколько вариантов решения поставленного вопроса. Полагаем, наиболее подходящим вариантом будет реализация преимущественного права на покупки доли в общей долевой собственности в случае, когда сразу несколько лиц претендуют на ее покупки, является первый вариант.

Так, получение участником долевой собственности доли, пропорционально равной его собственной, не ставит какого-либо участника в неравное положение в сравнении с другим, а доли распределяются в пропорциональных масштабах с учетом интересов всех лиц.

Именно поэтому целесообразным решением будет закрепление данного способа действующей редакции ГК РФ. Необходимо вести изменения в ст. 250 ГК РФ в п. 1 следующим образом: «реализация преимущественного права на покупки доли в общей долевой собственности в случае, когда сразу несколько лиц претендуют на ее покупки возможно, когда получение участником долевой собственности доли, пропорционально равной его собственной, не ставит какого-либо участника в неравное положение в сравнении с другим, а доли распределяются в пропорциональных масштабах с учетом интересов всех лиц».

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023) // Собрание законодательства РФ. 1994, №32. Ст. 3301.
2. Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 724 «Об утверждении Порядка размещения извещения участников долевой собственности на недвижимое имущество о намерении продать долю в праве общей собственности на недвижимое имущество на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети Интернет» (Зарегистрировано в Минюсте России 14.12.2016 №44715).
3. Голубева А. И. Проблемы реализации участниками общей долевой собственности преимущественного права покупки доли // Сборник статей XVI Международного научно-исследовательского конкурса. Ч. 2. 2018. С. 152-156.
4. Федеральный закон от 29.12.2006 N 256-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Собрание законодательства РФ. 2007. №11. Ст. 19.
5. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 13.06.2023) // Собрание законодательства РФ. 2015. №29 (часть I). Ст. 4344.
6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 №138-ФЗ (ред. от 29.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023) // Собрание законодательства РФ. 2002, №46. Ст. 4532.

References:

1. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 N 51-FZ (red. ot 14.04.2023). Sobranie zakonodatel'stva RF. 1994, №32. St. 3301. (in Russian).
2. Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 17.11.2016 N 724 "Ob utverzhdanii Poryadka razmeshcheniya izveshcheniya uchastnikov dolevoi sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo o namerenii prodat' dolyu v prave obshchei sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo na ofitsial'nom saite organa registratsii prav v informatsionno-telekommunikatsionnoi seti Internet" (Zaregistrirovano v Minyuste Rossii 14.12.2016 №44715). (in Russian).
3. Golubeva, A. I. (2018). Problemy realizatsii uchastnikami obshchei dolevoi sobstvennosti preimushchestvennogo prava pokupki doli. In Sbornik statei XVI Mezhdunarodnogo nauchno-issledovatel'skogo konkursa, 2, 152-156. (in Russian).
4. Federal'nyi zakon ot 29.12.2006 N 256-FZ (red. ot 28.12.2022) "O dopolnitel'nykh merakh gosudarstvennoi podderzhki semei, imeyushchikh detei" (2007). In *Sobranie zakonodatel'stva RF*, (11), 19. (in Russian).
5. Federal'nyi zakon "O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti" ot 13.07.2015 N 218-FZ (red. ot 13.06.2023) (2015). In *Sobranie zakonodatel'stva RF. №29 (chast' I)*, 4344. (in Russian).

6. Grazhdanskii protsessual'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii" ot 14.11.2002 №138-FZ (red. ot 29.12.2022) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.01.2023) (2002). In *Sobranie zakonodatel'stva RF*, (46), 4532. (in Russian).

Работа поступила
в редакцию 10.07.2023 г.

Принята к публикации
19.07.2023 г.

Ссылка для цитирования:

Аблятипова Н. А., Слюсарчук К. И. Некоторые проблемы реализации преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Бюллетень науки и практики. 2023. Т. 9. №8. С. 169-175. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/93/18>

Cite as (APA):

Ablyatipova, N., & Slyusarchuk, K. (2023). Some Problems of Realization of a Pre-emptive Right to Purchase a Share in General Share Property. *Bulletin of Science and Practice*, 9(8), 169-175. (in Russian). <https://doi.org/10.33619/2414-2948/93/18>