

## ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО ПОКУПКИ ДОЛИ

**Аннотация:** В Российской юридической науке достаточно много внимания уделяется вопросам регламентации прав собственности на недвижимое имущество, а так же правовому регулированию порядка перехода права собственности на недвижимое имущество. 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. Несмотря на имеющиеся теоретические исследования, до сих пор не сложилось единства взглядов ни в теории, ни в судебной практике относительно правовой природы доли.

**Ключевые слова:** развитие юриспруденции, долевая собственность, покупка доли, продажа доли, преимущественное право.

## PRIORITY RIGHT TO PURCHASE SHARE

**Abstract:** In Russian legal science, a lot of attention is paid to the regulation of ownership of real estate, as well as the legal regulation of the transfer of ownership of real estate. The economic aspect of the significance of the topic lies in the demand for the legal regime of common property, the impossibility of abandoning it in practice and, moreover, expanding the scope of its application. Therefore, it is necessary to effectively legally regulate the relations of common property, including those related to the pre-emptive right to purchase a share in the

ownership right. Despite the available theoretical studies, there is still no unity of views either in theory or in judicial practice regarding the legal nature of the share.

**Keywords:** development of jurisprudence, shared ownership, purchase of a share, sale of a share, preemptive right.

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. [7, с. 39]

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. [8, с. 68]

При отчуждении доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество договор купли-продажи должен быть составлен в 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 договора. 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 точку 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 отзыву. [2, с. 231]

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

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 документом.

Фигура третьего лица необязательна, чтобы продавец начал процесс действия преимущественного права покупки доли, т.к. законодательство не предусматривает указания в извещении данных о потенциальном покупателе. 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. [4, с. 251]

Правовая наука и практика придерживаются идеи о том, что извещение о продаже доли является юридически значимым сообщением. В письме 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, начинается не с момента отправки сообщения, а с момента его получения (Далее - Методические рекомендации по проверке преимущественного права покупки).

В доказательство обозначенной позиции Федеральная нотариальная палата ссылается на норму о юридически значимых сообщениях. [5, с. 29]

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 сообщения. 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 оферента считать себя заключившим договор именно с адресатом, которым будет принято соответствующее предложение, что и выражается при направлении ответного уведомления. [1, с. 39]

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 субъекта. 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 течения. 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 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 сособственникам всячески оттягивать процесс продажи третьему лицу. [6, с. 45]

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

При надлежащем извещении продавцом сособственников 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 практике существует множество дел, когда участники общей собственности не успевали реализовать свое преимущественное право по причине множества бюрократических проволочек. [4, с. 97]

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.

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Астапова, Т. Ю. Некоторые аспекты осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на жилое помещение / Т. Ю. Астапова // Семейное и жилищное право. – 2021. – № 1. – С. 38-40.
2. Горлова, Т. В. Преимущественное право покупки доли в праве общей собственности: проблемы практического применения / Т. В. Горлова, Е. В. Бондарева // Курск: Юго-Западный государственный университет, 2019. – С. 229-232.
3. Кесель, А. Ю. Проблемы преимущественного права покупки доли в общей собственности / А. Ю. Кесель // Материалы Научной сессии: в 2 т., Волгоград, 20–25 апреля 2020 года. Том 2. – Волгоград: Волгоградский государственный университет, 2020. – С. 93-98.
4. Корнилова, Н. В. Осуществление преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности / Н. В. Корнилова // Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный экономический университет, 2021. – С. 248-252.
5. Лопатина, А. Ю. Преимущественное право покупки доли в российском праве / А. Ю. Лопатина // Воронеж: Автономная некоммерческая организация по оказанию издательских и полиграфических услуг "НАУКА-ЮНИПРЕСС", 2022. – С. 26-30.
6. Нестерович, А. А. Преимущественное право покупки доли / А. А. Нестерович // Новосибирск: Общество с ограниченной ответственностью "Сибирская академическая книга", 2020. – С. 43-46.
7. Никулина, В. С. Преимущественное право покупки в общей долевой собственности / В. С. Никулина // Студенческий вестник. – 2019. – № 11-1(61). – С. 38-40.
8. Шкода, А. О. Проблемные вопросы отказа в реализации преимущественного права покупки доли в жилом помещении, принадлежащего несовершеннолетнему лицу / А. О. Шкода // Юстиция Беларуси. – 2021. – № 10(235). – С. 66-69.