

Тыртычный С.А., Хасанли Л.Р.

## ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ В ОТНОШЕНИЯХ ПО ОТЧУЖДЕНИЮ ИМУЩЕСТВА

Tirtichniy S.A., Khasanli L.R.

## IMPLEMENTATION OF PRIORITY RIGHTS IN RELATIONS ON THE EXPERIENCE OF PROPERTY

*Автором статьи выявлены особенности современного гражданского законодательства, через реализацию преимущественных прав, которые должны обеспечивать соблюдение принципов равенства, а также учета интересов специальных статусов отдельных лиц.*

*Данная статья отражает особенности системы правоотношений в области отчуждения имущества – объекта преимущественных прав, которая включает в себя отношения основанные на наличии права собственности на имущество. Особое внимание, уделено проблеме отчуждения доли в общей долевой собственности, в частности жилого помещения. Также, рассмотрены основные проблемы, возникающие в ходе отчуждения части общего имущества в пользу всех собственников.*

**Ключевые слова:** преимущественное право, корпоративные правоотношения, гражданское право, отчуждение имущества, преимущественное право покупки.

*The author of the article revealed the features of modern civil legislation, through the implementation of preferential rights, which should ensure compliance with the principles of equality, as well as taking into account the interests of the special statuses of individuals.*

*This article reflects the features of the system of legal relations in the field of alienation of property - the object of preferential rights, which includes relations based on the presence of ownership of property. Particular attention is paid to the problem of alienation of a share in common property, in particular residential premises. Also, the main problems that arise during the alienation of part of the common property in favor of all owners are considered.*

**Keywords:** preemptive right, corporate legal relations, civil law, alienation of property, preemptive right to purchase.

Преимущественные права, в рамках Гражданских правоотношений, занимают одно из центральных мест в современной цивилистике. На сегодняшний день, существует множество разногласий и противоречащих взглядов, в вопросах природы преимущественных прав, а также их возникновения и особенностей осуществления. Также, открыты вопросы правоприменительной практики в данной области. Важно отметить, что комплексных исследований в области осуществления преимущественных прав, посвященных отношениям по отчуждению имущества, на данный момент нет.

В юридической доктрине, под преимущественными правами понимают законное субъективное право, на получение

возможности приоритетного, в отношении третьих лиц, прав в рамках гражданских правоотношений [1, с.129]. Преимущественные права могут быть задействованы в рамках вещно-правовых или обязательственно-правовых отношений.

Итак, отчуждение имущества, в рамках преимущественного права может происходить как на имущество, которое находится в собственности, так и на имущество, право собственности на которое отсутствует. Также, важно подчеркнуть, что отчуждение может происходить на добровольной основе, или принудительной.

Например, ст. 93 ГК РФ, а также ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», регламентирует право покупки участником общества при отчужде-





нии своей доли или части доли в пользу третьих лиц. Согласно ст. 93 ГК РФ, передача доли или части доли уставного капитала ООО может происходить на основании правопреемства, либо сделки, а также на основе иных законных оснований. Данная привилегия позволяет обезопасить участников общества от размывания долей, а также является гарантом соблюдения прав и экономических интересов ООО.

Ст. 250 ГК РФ регламентирует особенности покупки доли в общедолевой собственности – недвижимого имущества. Важно заметить, что согласие на отчуждение имущества не требуется, а лишь необходимо своевременно и достоверно сообщить о своем намерении продажи. Отчужденное имущество, в первую очередь, предлагается к приобретению участникам долевой собственности. В данном случае, ряд противоречий возникает в ситуации, когда на отчуждаемую долю, претендует сразу несколько собственников недвижимого имущества [2, с. 71].

Способ отчуждения имущества для продавца может быть разным: принадлежащая ему часть имущества может быть продана одному совладельцу, нескольким или разделена между участниками в разных долях.

Наиболее справедливое решение, предполагает продажу отчуждаемой доли продавцом, всем участникам, в размере пропорциональном уже имеющихся у них частей. Подобная норма отражается в ч.4 ст. 21 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», которая упоминалась выше.

Наиболее распространенным вариантом, является свободный выбор покупателя отчуждаемой доли – продавец, опираясь на нормы ст. 246 ГК РФ, в праве распорядиться своей собственностью по личному усмотрению, главное, соблюдать нормы, касающиеся возмездного отчуждения, прописанные в ст. 250 ГК РФ [3]. Если обобщить толкование 246 и 250 ст. ГК РФ, можно сказать, что право выбора покупателя из всех долевых собственников, лежит на продавце.

Также, важно заметить, что бывают случаи, когда может произойти принудительное отчуждение доли, например, при оформлении статуса «банкрот». Еще одним форматом отчуждения доли в уставном капитале, является его дарение – участника общества либо третьему лицу, в таком случае, происходит обход права преимущественного порядка получения доли одним или несколькими участниками общества.

Стоит подчеркнуть, что если продавец доли в обществе, решил не уведомлять одного или нескольких участников, о намерении продажи своей доли, и все же завершил сделку, то иные участники общества, в праве оспорить данную сделку в судебном порядке.

Согласно ч. 3 ст. 93 ГК РФ, существует возможность закрепления в уставе, отсутствия продажи доли третьим лицам, и при отвержении всеми участниками общества права на преимущественную покупку, доля приобретает обществом.

Таким образом, можно констатировать очевидный пробел в законодательстве, который затрагивает порядок отчуждения доли в праве общедолевой собственности жилого помещения. Если следовать аналогии ст. 21 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», то интересы всех собственников, должны учитываться в равном объеме. Преимущественное право покупки доли, в таком случае, должно быть реализовано, посредством договора между продавцом и остальными дольщиками.

Проблема порядка отчуждения доли в общедолевой собственности, в частности жилого помещения, сегодня очень актуальна, особенно в ситуациях, когда приобретается доля в квартире или комнате. В данном случае, согласно ст. 250 ГК РФ, также действует преимущественное право покупки долей. Важно отметить, что предложение о покупке части или доли действует в течении календарного месяца, если в этот период никто из дольщиков не изъявит желание приобрести предложенную им часть, в течении 10 дней, после отправки извещения – продавец может продать свою долю третьим лицам.

Если отчуждение имущества происходит с нарушением преимущественного права покупки, то дольщики, которые были ущемлены, могут в течении трех месяцев, в судебном порядке истребовать свои права покупателя. Например, п. 6 ст. 42 ЖК РФ и предполагает обязанность уведомления всех собственников коммунальной квартиры о намерении продажи своей части недвижимости. Также, вышеупомянутая норма, ведет за собой злоупотребление реализацией права собственности, что несет за собой нарушение принципов конституционного равенства. Проблема заключается в том, что собственники соседних помещений, могут уклоняться от получения уведомления, так как на законодательном уровне не существует соответственной ответственности за неполучение корреспонденции. Таким образом, если продавец

комнаты не смог получить ответ от хотя бы одного соседа-собственника, который мог уклониться от получения уведомления и не оформил отказ от преимущественного права покупки, то собственник не сможет оформить договор купли-продажи, в соответствии со ст. 558 ГК РФ. Такая ситуация означает то, что собственник не может реализовать свое законное право на распоряжение имуществом по своему усмотрению.

В контексте исследования проблем осуществления преимущественных прав в отношениях по отчуждению имущества, представляет определенный интерес вопрос о правовой природе права стороны предварительного договора на заключение договора купли-продажи. Право требования стороны предварительного договора о понуждении другой стороны к заключению основного договора, которое дает ей преимущество по отношению ко всем третьим лицам, желающим купить эту же вещь, нельзя считать преимущественным правом либо способом его защиты. К таким отношениям не могут применяться нормы о преимущественном праве [4, с. 7].

Возникновение права из предварительного договора обусловлено тем, что продавец ранее принял на себя обязательство продажи. Преимущественное право возникает независимо от наличия или отсутствия обязательства продавца о продаже [5, с. 207].

Таким образом, для преимуществен-

ного права, в отличие от права стороны предварительного договора, характерно то, что оно устанавливается в одностороннем порядке императивной или диспозитивной законодательной нормой. В случае с предварительным договором право стороны безразлично для третьего лица, которое может с ним и не считаться, так как это лицо не может быть понуждено претерпеть неблагоприятные последствия нарушения права одной из сторон предварительного договора. Аналогично обстоят дела и с правами, возникающими в силу основного договора под потестативным условием: данные права, по существу, также не являются преимущественными.

Можно подвести итог, и сказать, что правовое регулирование порядка и особенностей отчуждения имущества, имеет ряд пробелов, в частности, на законодательном уровне, отсутствует регламентированный механизм приоритетного выбора покупателя доли в праве общей долевой собственности, в случае, когда на имущество претендует несколько лиц. Также, важно заметить, что на сегодняшний день, много вопросов возникает в процессе продажи собственности, а рамках коммунальной квартиры, где речь идет не об общей собственности, а об отдельной. Возникают ситуации, необоснованно усложняющие процедуру реализации прав распоряжения своим имуществом, а также злоупотребление преимущественным правом покупки комнаты.

### Литература

1. Гражданское право: учебник: в 2 томах. Том 2 / под общ. ред. М. В. Карпычева, А. М. Хужина. — Москва: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2020. — 559 с.
2. Витрук, Н. В. Общая теория юридической ответственности: монография / Н. В. Витрук. - 2-е изд., испр. и доп. - Москва: Норма: ИНФРА-М, 2023. - 432 с.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022), (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». - (Дата обращения: 05.10.2022).
4. Дювернуа, Н. Л. Чтения по гражданскому праву. Т. 2: Учение о вещах. Учение о юридической сделке: научное издание / Н. Л. Дювернуа; под ред. и с предисл. В. А. Томсинова. - Москва: Зерцало - М, 2014. - 320 с.
5. Абрамов, В. Ю. Корпоративное право: права и обязанности участников хозяйственных обществ: практическое пособие с судебным комментарием / В. Ю. Абрамов, Ю. В. Абрамов. - Москва: Юстицинформ, 2021. - 356 с.

### References

1. Grazhdanskoye pravo: uchebnik: v 2 tomakh. Tom 2 / pod obshch. red. M. V. Karpycheva, A. M. Khuzhina. — Moskva: FORUM: INFRA-M, 2020. — 559 s.
2. Vitruk, N. V. Obshchaya teoriya yuridicheskoy otvetstvennosti: mono-grafiya / N. V. Vitruk. - 2-ye izd., ispr. i dop. - Moskva: Norma: INFRA-M, 2023. - 432 s.
3. Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 25.02.2022), (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.09.2022) // Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant Plyus»: [Elektronnyy resurs] / Kompaniya «Konsul'tant Plyus». - (Data obrashcheniya: 05.10.2022).
4. Dyuvernua, N. L. Chteniya po grazhdanskomu pravu. T. 2: Ucheniye o veshchakh. Ucheniye o yuridicheskoy sdelke: nauchnoye izdaniye / N. L. Dyuvernua; pod red. i s predisl. V. A. Tomsinova. - Moskva: Zertsalo - M, 2014. - 320 s.



5. Abramov, V. YU. Korporativnoye pravo: prava i obyazannosti uchastnikov khozyaystvennykh obshchestv: prakticheskoye posobiye s sudebnym komentariyem / V. YU. Abramov, YU. V. Abramov. - Moskva: Yustitsinform, 2021. - 356 s.

**ТЫРТЫЧНЫЙ Сергей Анатльевич**, кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин РГУ нефти и газа (НИУ) имени И.М. Губкина. 119991, г. Москва, проспект Ленинский, дом 65. E-mail: grazd.pravo@mail.ru

**ХАСАНЛИ Лейла Рауф**, старший преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин РГУ нефти и газа (НИУ) имени И.М. Губкина. 119991, г. Москва, проспект Ленинский, дом 65. E-mail: Gasanli\_leyla@mail.ru

**TIRTICHNIY Sergey Anatolievich**, Candidate of legal sciences, associate professor, Head of the Department of Civil Law Disciplines National University of Oil and Gas «Gubkin University». 119991, Moscow, Leninsky Prospekt, 65. E-mail: grazd.pravo@mail.ru

**KHASANLI Leila Rauf**, Senior Lecturer of the Department of Civil Law Disciplines National University of Oil and Gas «Gubkin University». 119991, Moscow, Leninsky Prospekt, 65. E-mail: Gasanli\_leyla@mail.ru

