

УДК 347.239

ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО КАК ОСНОВАНИЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ СОБСТВЕННИКА

И.Б. Живихина

Академия права и управления Федеральной службы исполнения наказаний,
г. Рязань

Установление размера доли при разделе общей долевой собственности и реализация преимущественного права на покупку долей в статье рассматриваются в качестве элементов защиты права общей долевой собственности. Автор анализирует механизм осуществления преимущественных прав сособственниками. Особое внимание уделено срокам осуществления преимущественных прав сособственниками.

Ключевые слова: право собственности, защита права собственности, преимущественное право покупки.

В современном российском гражданском праве определенными особенностями отличается защита права общей собственности. Установление размера доли при разделе общей долевой собственности и реализация преимущественного права на покупку долей являются элементами защиты указанного права.

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) четко определяет случаи возникновения долевой собственности. Например, долевая собственность возникает в результате заключения договора простого товарищества (договора о совместной деятельности), согласно которому все имущество, внесенное участниками договора (товарищами), а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и полученные доходы признаются общей долевой собственностью участников договора (ст. 1043 ГК РФ). При наследовании по закону, если наследственное имущество переходит к двум или нескольким наследникам, и при наследовании по завещанию, если оно завещано двум или нескольким наследникам без указания наследуемого каждым из них конкретного имущества, наследственное имущество поступает со дня открытия наследства в общую долевую собственность наследников (абз. 1 ст. 1164 ГК РФ)¹.

¹ Подробно см.: Блинков О.Е., Никольский С.Е. Преимущественные права в наследственном праве России и зарубежных стран: монография. М.: Издательская группа «Юрист», 2006. С. 9 и сл.

Имущество, находящееся в общей долевой собственности, может быть разделено между участниками только по соглашению между ними с выделением всех причитающихся долей и прекращением общей собственности на имущество в отношении сособственников. Раздел имущества в натуре возможен только в случае делимости вещи, а иное может осуществляться путем продажи вещи и распределения вырученной денежной суммы между сособственниками пропорционально их долям. Не случайно Г.Ф. Шершеневич в свое время отметил, что «общая собственность, явление весьма частое, представляет значительные трудности для уяснения ее юридической природы»².

Право преимущественной покупки обосновывается сущностью отношений, в которых применяется. Причинами его установления являются необходимость охраны интересов участников общей собственности. Право на отчуждение доли любому участнику оборота может ввести в общее дело постороннее лицо, которое даст общему имуществу нежелательное употребление или общей деятельности – нежелательное направление³. Кроме того, если, воспользовавшись правом общей собственности, один из сособственников приобретает в собственность вещь, прекращается общая собственность.

Преимущественное право как основание защиты прав собственника имеет длительную историю. Классическому римскому праву преимущественная покупка известна не была. Лишь в постклассический период за собственником земельного участка было признано право преимущественной покупки эмпитевзиса⁴. Это право относили не к вещным, а к обязательственным институтам, и, как следствие, управомоченное лицо не имело возможности разрушить сделку купли-продажи или получить владение продаваемым имуществом.

В Своде законов Российской империи устанавливалось, что собственник вправе распоряжаться долей в праве общей собственности по своему усмотрению: продавать, дарить, завещать, закладывать, но при продаже доли соучастники наделяются правом преимущества (ст. 555, 1314. Т. 10, ч. 1)⁵. Установление этого права объясняли тем, что между сособственниками «должно быть согласие, единодушие в осуществлении права собственности, а между тем путем отчуждения доли может быть навязан беспокойный товарищ»⁶.

²Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 1995. С. 214.

³Генкин Д.М. Право собственности в СССР. М.: Госюриздат, 1961. С. 159.

⁴Дернбург Г. Пандекты в 2-х т. Т. 1. Ч. 2: Вещное право. СПб., 1905. С. 74.

⁵Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 216.

⁶Мейер Д.И. Русское гражданское право в 2-х ч. Ч. 2. М.: Статут, 1997. С. 43.

В период существования русского гражданского права актуальным был вопрос, является ли право преимущественной покупки вещным или обязательственным. Так, К. Анненков высказывал мнение, что право преимущественной покупки не содержит вещно-правовых черт, а следовательно, продажа вещи без уведомления привилегированного лица обеспечивает последнему требование к продавцу о возмещении убытков⁷. Противоположную точку зрения занимал К. Победоносцев, по мнению которого купля-продажа, нарушающая права третьих лиц, в том числе право преимущественной покупки, «может быть уничтожена»⁸.

Одним из первых отечественных цивилистов, выделивших преимущественные права в отдельную группу субъективных гражданских прав, был В.П. Грибанов. Он также предпринял попытку сформулировать общее определение для преимущественных прав, указав, что «под преимущественными правами в советском гражданском праве понимают такие случаи, когда при всех прочих равных условиях преимущество предоставлено законом определенной группе лиц, обладающих какими-то особыми признаками»⁹.

Случаи их установления в действующем отечественном законодательстве крайне разнообразны. Сюда можно, в частности, отнести права участников (учредителей) хозяйственных обществ на приобретение долей, акций, продаваемых другими их участниками, права вкладчиков товарищества на вере при продаже одним из вкладчиков своей доли в складочном капитале (ст. 85 ГК РФ), права залогодержателя на удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами (ст. 334 ГК РФ), преимущественное право покупки доли участника долевой собственности (ст. 250 ГК РФ), преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК РФ) и др.

Цель введения преимущественных прав в гражданское законодательство – защищать права и законные интересы лиц, в чью пользу они установлены. При этом следует отметить, что раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли влечет за собой прекращение права общей долевой собственности и, как следствие, права преимущественной покупки.

⁷ Анненков К.Н. Система русского гражданского права. СПб. М.: Типография М.М. Стасюлевича, 1895. С. 111 - 113.

⁸ Победоносцев К. Курс гражданского права: Вотчинные права в 2-х ч.. Ч. 1. СПб.: Синодальная типография, 1896. С. 253 - 254.

⁹ Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М.: Изд-во Моск. ун-та, 1972. С. 295.

Согласно разъяснениям Пленума Верховного суда РСФСР, данным в подп. «а» п. 6 постановления № 4 от 10 июня 1980 г. «О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности» (с последующими изменениями и дополнениями), выдел (раздел) участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также означает утрату им права на эту долю в общем имуществе (ст. 252 ГК РФ). При таких обстоятельствах требования ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки не применяются¹⁰.

В качестве примера следует рассмотреть следующий спор, рассмотренный Верховным судом Республики Татарстан. Собственниками жилого дома в г. Казани в равных долях являлись Г. и К. (умерший 3 июля 1993 г.). 22 октября 1998 г. наследникам К-вым (мать, сын и дочь) были выданы свидетельства о праве на наследство по закону. 22 сентября 1998 г. Г. по договору дарения произвела отчуждение принадлежащей ей 1/2 доли жилого дома З-вым.

К-вы, а также Ф. обратились в суд к Г. и З-вым с иском о признании договора дарения половины жилого дома недействительным и переводе на них прав покупателей. Заявители утверждали, что договор дарения прикрывает договор купли-продажи, так как Г. с 1997 г. предпринимала действия по продаже половины дома; оформила ее отчуждение путем оформления договора дарения, потому что не желала продавать свою часть им.

Г., возражая против иска, обращала внимание суда на то, что жилой дом был разделен в семидесятые годы между прежними сособственниками и каждый из них пользовался принадлежащей ему частью дома. Она произвела отчуждение половины дома, передав ее безвозмездно по договору дарения З-вым.

З-вы иск также не признали и пояснили, что половина дома передана им безвозмездно.

Решением Авиастроительного районного суда г. Казани от 15 марта 1999 г. иск удовлетворен: договор дарения от 22 сентября 1998 г., заключенный между Г. и З-ми, признан недействительным; права и обязанности покупателей переведены на К-вых с оплатой 52 808 руб. по инвентарной стоимости половины дома.

¹⁰ Бюллетень Верховного Суда РФ. 2001. № 8.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Татарстан от 30 апреля 1999 г. решение оставлено без изменения.

Определением того же районного суда от 29 июня 1999 г. решение суда разъяснено указанием о переводе прав и обязанностей покупателей на К-вых с оплатой 52 808 руб. Г.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Татарстан от 3 августа 1999 г. определение суда оставлено без изменения.

Президиум Верховного суда Республики Татарстан 26 октября 2000 г. протест заместителя Председателя Верховного суда РФ об отмене всех вынесенных решений и направлении данного дела для рассмотрения в суд первой инстанции удовлетворил по следующим основаниям.

Суд пришел к выводу о том, что договором дарения прикрыт договор купли-продажи половины дома, поэтому признал договор дарения недействительным. Он считал, что К-вы, являясь участниками долевой собственности, имели преимущественное право покупки дома и перевода прав и обязанностей покупателя на себя в соответствии со ст. 250 ГК РФ.

Суд также в нарушение положений ст. 197 ГПК РСФСР не привел в мотивировочной части решения доказательства, на основании которых он сделал вывод о том, что сособственники дома являются участниками общей долевой собственности, хотя данное обстоятельство имеет юридическое значение для дела.

Согласно ч. 1 ст. 250 ГК РФ преимущественное право покупки имеют лишь участники общей долевой собственности.

Пленум Верховного суда РФ в подп. «а» п. 6 постановления № 4 от 10 июня 1980 г. «О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности» (с последующими изменениями и дополнениями) разъяснил, что выдел (раздел) участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также означает утрату им права на эту долю в общем имуществе (ст. 252 ГК РФ).

Таким образом, раздел дома влечет прекращение общей долевой собственности, поэтому в этих случаях положения ст. 250 ГК РФ о праве преимущественной покупки не применяются.

Ответчица Г. в своих возражениях против иска ссылалась на то, что раздел жилого дома был произведен в 1973 году супругами М.

Данное обстоятельство подтверждено решением Ленинского районного суда г. Казани от 12 апреля 1989 г., однако суд не дал оценки этому факту.

Поскольку при вынесении решения и определения судом допущено неправильное применение и толкование норм материального права и существенное нарушение норм процессуального права, повлекшее вынесение незаконного решения, решение подлежит отмене.

Президиум Верховного суда Республики Татарстан решение и определение Авиастроительного районного суда г. Казани и определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Татарстан отменил и дело направил для рассмотрения в суд первой инстанции¹¹.

Поскольку нарушение права преимущественной покупки может быть совершено третьими лицами, но никак не самим обладателем права преимущественной покупки, то и течение этого срока должно начинаться не с момента нарушения права, а с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (ч. 1 ст. 200 ГК РФ)¹². Ранее этот вопрос был предметом рассмотрения Пленума Верховного суда РСФСР, который в подп. «г» п. 6 своего постановления от 22 марта 1966 г. № 32, с изменениями, внесенными постановлением Пленума от 20 декабря 1983 г. № 11, указал на то, что данный срок исчисляется с того времени, когда участник общей долевой собственности узнал или должен был узнать о нарушении его права. Применение этого срока, его восстановление, приостановление и перерыв осуществляются в соответствии с общими правилами¹³. Полагаем, что такой порядок исчисления сроков является наиболее целесообразным при осуществлении преимущественных прав собственников.

Список литературы

1. Анненков К.Н. Система русского гражданского права в 6-и т. Том 2: Права вещные. СПб., М: Типография М.М. Стасюлевича, 1895. 674 с.

2. Блинков О.Е., Никольский С.Е. Преимущественные права в наследственном праве России и зарубежных стран: монография. М.: Издательская группа «Юрист», 2006. 210 с.

¹¹ Бюллетень Верховного суда РФ. 2001. № 8. С. 14.

¹² Грибанов В.П. Указ. соч. С. 15.

¹³ Сборник постановлений Пленума Верховного суда РСФСР 1961-1983 гг. М.: Юрид. лит., 1984. С. 40.

3. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. М.: Госюриздат, 1961. 223 с.
4. Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М.: Издательство Московского университета, 1972. 284 с.
5. Дернбург Г. Пандекты: Вещное право: пер. с нем. Т. 2 (Т. 1: Ч. 2) / под ред.: Мейендорф А.Ф.; пер.: Блох А.Ю., Гальперн А.Я.; соавт.: Бирман И. 6-е изд., испр. СПб.: Государственная типография, 1905. 376 с.
6. Мейер Д.И. Русское гражданское право в 2-х ч. Ч. 2. М.: Статут, 1997. С. 453.
7. Победоносцев К. Курс гражданского права: Вотчинные права в 2-х ч. Ч. 1. С.-Пб.: Синодальная типография, 1896. 767 с.
8. Победоносцев К.П. Курс гражданского права в 3-х т. Т. 1, ч. 1: Вотчинные права. СПб., 1868. С. 253-254.
9. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. По изданию 1907 г. М.: Спарк, 1995. 556 с.

PRE-EMPTIVE RIGHT AS THE BASIS PROTECTION OF OWNER'S RIGHTS

I. B. Zhivihina

Academy of law and administration of Federal service of execution of punishment,
Ryazan

Establishment size fraction at under common ownership and implementation of pre-emptive right to purchase shares in the article are considered as elements of protection of the right of common shared ownership. The author analyzes the mechanism of exercising the pre-emptive rights co-owners. Special attention is paid to the terms of exercising the pre-emptive rights of co-owners.

Keywords: *property rights, protection of property rights, the pre-emption right.*

Об авторе

ЖИВИХИНА Ирина Борисовна – доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права и процесса Академии права и управления Федеральной службы исполнения наказаний (390036, г. Рязань, ул. Сенная, д. 1), e-mail: ibzhivikhina@yandex.ru

Вестник ТвГУ. Серия "Право". 2015. № 1.

ZHIVIKHINA Irina - Doctor of Law, Professor of Civil Law and Procedure of the Academy of Law and Administration of the Federal Penitentiary Service (390036, Ryazan, ul. Nay, d. 1), e-mail: ibzhivikhina@yandex.ru

Живихина И.Б. Преимущественное право как основание защиты прав собственника // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2015. № 1. С. 33 – 40.