

## НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПОКУПКИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ\*

*Е.А. КОРОЛЬЧУК, ассистент кафедры гражданских правовых дисциплин  
Белорусского государственного экономического университета ©*

В статье рассматриваются проблемные вопросы правового регулирования осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей собственности. Действующим законодательством недостаточно четко регламентированы положения, связанные с механизмом реализации преимущественного права покупки доли в праве общей собственности, правовой природой извещения об отчуждении доли в праве общей собственности, а также не нашел отражения вопрос относительно субъекта, являющегося покупателем доли, в случае, когда приобрести отчуждаемую долю выразят желание несколько сособственников. На основе анализа норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, материалов правоприменительной практики и положений гражданско-правовой доктрины сделан вывод о необходимости дополнения статьи 253 Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующей преимущественное право покупки доли в праве общей собственности.

Действующий Гражданский кодекс Республики Беларусь (далее – ГК) впервые закрепили в своих нормах особую группу гражданских прав – преимущественные права, однако их содержание в законодательстве не раскрыто. Под термином «преимущественные права» принято понимать «такие случаи, когда при всех прочих равных условиях преимущество предоставлено законом определенной группе лиц, обладающих какими-то особыми признаками» [1, с.295].

Гражданским законодательством предусмотрены случаи наделения отдельных субъектов различными преимуществами в осуществлении принадлежащих им правовых возможностей. В частности, к преимущественным правам отнесены следующие: преимущественное право покупки доли в праве общей собственности (ст. 253 ГК), право залогодержателя на удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами (ст. 315 ГК), преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок (ст. 592 ГК), преимущественное право покупки доли участника в уставном фонде общества с ограниченной ответственностью иным участником данного общества (ст. 92 ГК). Кроме того, в качестве преимущественных прав можно рассматривать права кредиторов предыдущей очереди по отношению к кредиторам последующих очередей на удовлетворение своих требований должником при ликвидации юридического лица (ст. 60 ГК).

Отметим, что проблематика преимущественных прав на сегодняшний день является малоизученной. Литература по ней представлена в основном статьями в периодических изданиях и соответствующими параграфами в учебниках. В числе ученых, которые обращались к рассмотрению преимущественных прав, следует особо отметить В. Белова, В. Ема, Л. Кузнецову, Е. Суханова, К. Скловского, М. Смирнову, В. Витушко, Н. Бондаренко, В. Подгруппу. Исследователи по-разному оценивают необходимость изучения преимущественных прав. Некоторые, в частности, М. Смирнова, говорят о бесперспективности их исследования, другие (например, В. Белов), наоборот, высказываются в пользу изучения данного правового явления, полагая, что «потеря наукой целого правового института не может рассматриваться иначе как явление негативное» [2, с.37]. С представителями второго подхода согласен и автор настоящей статьи.

Наиболее распространенным видом преимущественных прав является преимущественное право покупки доли в праве собственности. Реализации преимущественного права покупки доли посвящена статья 253 ГК. Другие преимущественные права лишь называются законодателем, в частности, право залогодержателя на удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами (ст. 315 ГК).

\* Статья поступила в редакцию 23 октября 2007 года.

В соответствии со статьей 253 ГК при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. В свою очередь лицо, которому в соответствии с законом предоставлено преимущественное право покупки в установленных законом сроки вправе приобрести отчуждаемую долю, иначе имущество подлежит продаже постороннему лицу.

Целью установления правила о преимущественном праве покупки доли является защита прав участников долевой собственности, которым безразлично, кто приобретет долю выбывшего участника и займет его место. Такой вывод следует из анализа статьи 250 ГК: владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех его участников. Кроме того, реализация данного права одним из собственников может привести к прекращению общей собственности, что будет способствовать единоличной эксплуатации вещи.

Рассмотрим некоторые проблемные вопросы, которые являются актуальными с точки зрения действующего гражданского законодательства.

*Проблема установления правовой природы извещения об отчуждении доли.* В правовой доктрине открытым остается вопрос о правовой природе извещения об отчуждении доли. Вместе с тем он имеет большое практическое значение, поскольку в зависимости от «квалификации» данного извещения будет определяться момент заключения договора.

Одна группа авторов, в частности, Э. Гаврилов, считают такое извещение офертой: «Смысл извещения состоит не в том, что продавец извещает остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю третьему лицу, а в том, что он предлагает каждому из остальных участников купить ее у него. Значит, такое извещение является односторонней сделкой – офертой, и последствия его определяются статьями 155, 435 и 436 ГК РФ» [3, с.17]. С данным мнением трудно согласиться, так как офертой законодательством признается предложение, адресованное одному или нескольким лицам, которое должно быть достаточно определенным и выражать намерение лица заключить договор, а также содержать существенные условия договора. Продавец считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято

предложение. В свою очередь, в извещении о продаже доли выражается намерение заключить договор продажи с посторонним лицом, а не с участником (участниками) долевой собственности. Кроме того, возможно несколько участников долевой собственности пожелают приобрести отчуждаемую долю. В данном случае отчуждатель не сможет со всеми заключить договор продажи доли на предложенных условиях. В случае получения согласия на приобретение доли несколькими участниками, как полагает А. Фокков, «первый, кто согласится приобрести ее, должен считаться оферентом, а отчуждатель – лицом, обязанным выразить акцент (условно его можно назвать обязанным акцентантом)» [4, с.7]. Данное мнение, на наш взгляд, также следует оценивать критически, поскольку оферент вправе сам определять существенные условия договора. В вышеописанном случае предполагаемый покупатель-сособственник вынужден или согласиться с указанными в извещении условиями, или отказаться от приобретения доли.

Рассматривать извещение о продаже доли в качестве публичной оферты также нет оснований. Во-первых, указанные выше аргументы против признания извещения офертой будут распространяться и на публичную оферту. Во-вторых, при извещении о продаже доли происходит оповещение не неопределенного круга лиц (что свойственно публичной оферте), а только тех лиц, которые являются участниками общей собственности. Извещение о продаже доли не является, по нашему мнению, и приглашением делать оферту, так как, во-первых, последнее должно быть адресовано неопределенному кругу лиц, а, во-вторых, оферент свободен в определении существенных условий заключаемого договора.

Другие авторы (Н. Зубарева) предлагают считать офертой не само извещение о продаже третьему лицу, а уведомление-ответ на извещение: «Возможность продавца уклониться от продажи следует из общего правила, что получатель оферту до момента своего безоговорочного акцепта не связан полученной офертой, как и предшествующей перепиской по поводу заключения договора» [5, с.51].

Третьей группой ученых (в частности, Н. Толчеев) высказано предложение о том, что сущность извещения заключается лишь в информировании участников общей долевой собственности о намерении продать долю: «Извещение участников общей долевой собственности о продаже доли направляется не по усмотрению собственника, а в силу обязательного для него предписания закона, и не выражает его волю на обязательное заключение договора с адресатом. Правовое значение такого извещения определено в пункте 2 статьи 250 ГК РФ и заключается только в одном: уведомить других собственников

«о намерении продать свою долю постороннему лицу», что нельзя расценить в качестве предложения заключить договор» [6, с.21]. Полагаем, что извещение следует рассматривать не иначе как уведомление о продаже доли.

В соответствии с требованиями статьи 253 ГК извещение о продаже доли должно быть совершено в письменной форме с указанием цены и иных условий продажи. Законодатель не оговаривает особые требования к письменной форме, то есть можно предположить, что должен быть составлен документ, подписанный продавцом и переданный сосособственникам. Впоследствии на практике могут возникнуть проблемы, связанные с доказыванием факта извещения, поэтому продавцу предпочтительнее делать извещение о продаже доли с участием нотариуса. В соответствии со статьей 91 Закона Республики Беларусь «О нотариате и нотариальной деятельности» нотариус передает заявления граждан и юридических лиц другим гражданам и юридическим лицам. Заявления передаются лично адресатам под расписку или направляются по почте с обратным уведомлением. О передаче заявления может быть выдано свидетельство по просьбе гражданина или юридического лица, обратившего за совершением данного нотариального действия.

Если участник долевой собственности выражает намерение приобрести отчуждаемую долю, однако выдвигает свои условия (например, другую цену, рассрочку платежа), то продавец вправе продать принадлежащую ему долю постороннему лицу. Если сам продавец впоследствии изменит условия продажи, то он обязан об этом снова уведомить остальных сосособственников, иначе преимущественное право покупки может быть нарушено.

Вопросом, требующим отдельного рассмотрения, является механизм реализации преимущественного права покупки доли в праве общей собственности, закрепленный в ГК. Преимущественное право покупки возникает при наличии одного из следующих юридических фактов:

1) извещение продавцом остальных участников долевой собственности об отчуждении доли постороннему лицу;

2) заключенный договор о продаже доли третьему лицу без извещения об этом сосособственников.

В зависимости от юридического факта, на основании которого возникает преимущественное право покупки, можно выделить следующие способы реализации преимущественного права:

1) согласие сосособственника заключить договор с продавцом на названных в извещении условиях, изъятное в течение месяца (в случае продажи доли в праве собственности на

недвижимое имущество) и 10 дней (в отношении прочего имущества) (ст. 253 ГК);

2) заявление в судебном порядке требования о переводе прав и обязанностей покупателя на сосособственника (в течение 3 месяцев) (ст. 253 ГК).

Законодательно установленные сроки (1 месяц, 10 дней) следует рассматривать как пресекательные сроки, которые предоставляются участнику общей собственности для выражения собственного мнения по поводу реализации преимущественного права покупки. Данные сроки исчисляются со дня извещения сосособственника о намерении продать свою долю и в отличие от срока исковой давности не подлежат ни приостановлению, ни перерыву, ни восстановлению. В свою очередь, 3-месячный срок, в течение которого может быть заявлено требование о переводе прав и обязанностей покупателя, является сокращенным сроком исковой давности.

В правовой доктрине высказано мнение (Э. Гаврилов, Н. Зубарева) о таком недостатке правового регулирования осуществления преимущественного права покупки, как отсутствие в извещении о продаже сведений о предполагаемом покупателе. «Более того, необязательно, чтобы предполагаемый покупатель заключил с продавцом какой-то предварительный договор. А это значит, что предполагаемый покупатель может не существовать: продавец доли просто должен известить остальных участников долевой собственности, что он готов продать свою долю любому постороннему лицу, надеясь, что он его найдет, либо, не надеясь на это, но желая выручить за долю высокую цену», – полагает Э. Гаврилов [3, с.16]. Кроме этого, по мнению Н. Зубаревой, «использование механизма преимущественного права покупки в ситуации отсутствия третьего лица является злоупотреблением со стороны продавца с точки зрения «навязывания» реально несогласованной ни с кем цены» [5, с.45].

На наш взгляд, указанные мнения юридически неубедительны по следующим соображениям. Во-первых, отсутствие реального покупателя и несогласие (отказ) сосособственников приобрести отчуждаемую долю приведет продавца к невозможности выйти из состава участников общей долевой собственности, а, во-вторых, даже в случае согласования с покупателем цены отчуждаемой доли она может оказаться завышенной для остальных участников. При продаже имущества продавец, как правило, определяет цену, исходя из сложившейся рыночной цены на аналогичные объекты. Кроме того, статья 2 ГК устанавливает принцип добросовестности и разумности, применяемый в гражданском обороте: добросовестность и разумность участников гражданских правоотношений предполагается, поскольку не установлено иное.

К числу дискуссионных относится *проблема осуществления преимущественного права покупки доли в случае, когда на ее приобретение претендуют несколько собственников*. При этом можно выделить три основных подхода к решению данной проблемы.

1. Договор купли-продажи доли следует считать заключенным с каждым сособственником, выразившим согласие на покупку, но в отношении не всей доли, а ее соответствующей части, определяемой размером доли в праве общей собственности, принадлежащей данному сособственнику. Представители данной точки зрения, в частности Э. Гаврилов, обосновывают свою позицию так: «На самом деле правом приобрести продаваемую долю имеют все сособственники, согласившиеся ее купить, и никого из них нельзя ее лишить. Но поскольку право приобрести продаваемую долю основывается на том, что любой потенциальный покупатель уже является владельцем имеющейся у него доли, то потенциальные покупатели имеют право купить ту часть, которая пропорциональна долям, имеющимся у них. Иными словами, в данном случае по аналогии должна применяться норма, содержащаяся в п. 2 ст. 93 ГК» [3, с.17]. Изложенная позиция вызывает определенные возражения. Нормы статьи 92 ГК (соответствует ст. 93 ГК РФ) и статьи 253 ГК соотносятся как специальная и общая и, следовательно, норма статьи 92 ГК будет действовать только для обществ с ограниченной ответственностью. Кроме этого, указанную в извещении долю можно назвать существенным условием, и любой сособственник, давая согласие на приобретение, претендует именно на долю целиком, а не на раздробленную на несколько частей, и, в свою очередь, продавец намерен продать долю целиком.

2. Договор купли-продажи доли заключается с лицом, первым обратившимся к продавцу. Данную позицию можно считать обоснованной только в том случае, если рассматривать извещение о продаже в качестве оферты (нами данное мнение не разделяется). Договор будет считаться заключенным с тем сособственником, который первым акцептовал оферту.

3. Право выбора контрагента по договору купли-продажи среди сособственников принадлежит продавцу. Представители данного подхода, в частности З. Беляева, полагают, что если несколько участников долевой собственности выражают желание купить долю, то «выбор покупателя принадлежит продавцу, так как для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон... Продавец доли вправе оказать предпочтение одному из участников общей собственности и заключить с ним договор» [7, с.697]. На наш взгляд, следует присоединиться к изложенному мнению, поскольку в данном случае будет соблюдаться как принцип свободы договора (ст. 2 ГК), так и правило статьи 210 ГК, закрепляющее право собственника самостоятельно распоряжаться своим имуществом.

Подводя итоги рассмотрения некоторых проблем реализации преимущественного права покупки доли в праве общей собственности, представляется возможным сделать общий вывод о необходимости дополнения статьи 253 ГК. В частности, в данной статье следует определить правовую природу извещения об отчуждении доли в праве общей собственности, а также указать, кто будет являться покупателем в случае, когда на приобретение доли претендуют несколько участников общей собственности.

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Грибанов, В.П. Осуществление и защита гражданских прав / В.П. Грибанов. – М.: Статут, 2000. – 411 с.
2. Белов, В.А. Основы учения о преимущественных правах / В.А. Белов // Вестник МГУ. Серия 11. Право. – 2001. – №6. – С. 37–54.
3. Гаврилов, Э. Преимущественное право покупки / Э. Гаврилов // Российская юстиция. – 2001. – №2. – С. 16–17.
4. Фоков, А.П. Теоретические и практические проблемы распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой и совместной собственности / А.П. Фоков // Арбитражный и гражданский процесс. – 2003. – №11. – С. 5–10.
5. Зубарева, Н. Основания возникновения и механизм действия преимущественного права покупки / Н. Зубарева // Право и экономика. – 2006. – №7. – С. 45–51.
6. Толчеев, Н. Является ли извещение о преимущественном праве покупки офертой? / Н. Толчеев // Российская юстиция. 2003. – №7.
7. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: в 3 т. / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2006. – Т. 1. – 1069 с.