

УДК 347

UDC 347

**ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА В  
РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ****PRIORITY RIGHTS IN THE RUSSIAN CIVIL  
LAW**

Шайдуров Илья Владимирович  
аспирант 1 курса

*Кубанский государственный аграрный  
университет, Краснодар, Россия*

Shaidurov Ilya Vladimirovich  
1st year postgraduate student

*Kuban State Agrarian University,  
Krasnodar, Russia*

В статье рассматривается категория преимущественных прав в российском гражданском праве. Автор дает краткий исторический анализ этого важного института гражданского права, последовательно рассматривает преимущественные права в различных правовых ситуациях и формулирует понятие преимущественных прав

In this article we consider the category of priority rights in the Russian civil law. The author gives a brief historical analysis of this important institution of civil law, consistently considering priority rights in different legal situations and formulates the concept of priority rights

Ключевые слова: ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, ДОЛЯ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ, ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ НАСЛЕДОВАНИЕ, ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Keywords: PRIORITY RIGHTS, SHARE IN COMMON PROPERTY, PREFERENTIAL INHERITANCE, LEASE CONTRACT

Гражданский кодекс РФ обеспечивает стабильное развитие экономики страны уже второй десяток лет. Такая стабильность обеспечивается благодаря стройной структуре гражданско-правовых принципов, пронизывающих всю систему гражданского права России. Гражданский кодекс именуют экономической конституцией страны, так как именно он определяет товарооборот и имущественные отношения граждан, организаций и публично-правовых образований. Одним из основополагающих принципов современного гражданского права, является принцип равенства участников гражданских правоотношений [1]. О высоком значении этого принципа свидетельствует то, что он первым называется в первом пункте статьи 1 ГК РФ[2]. Принцип равенства участников отношений, выражается в гарантированном отечественным правопорядком равном положении участников имущественного оборота, и отсутствии у кого-либо из них преимуществ, при осуществлении своих гражданских прав и обязанностей. Этот принцип проявляется также в установленном Конституцией РФ положении о равенстве всех форм

собственности в России. Это означает, что на всех участников гражданских правоотношений распространяется единое правило о способах приобретения, осуществления и прекращения права собственности и других вещных прав, а также их защиты.

В некоторых случаях закон допускает отступление от принципа равенства участников гражданских правоотношений. Закон наделяет некоторых участников гражданских правоотношений исключительными правами, что дает им существенное юридическое превосходство над остальными субъектами гражданского оборота. Такие права в цивилистике называют преимущественными.

Категория преимущественных прав традиционно является дискуссионной в науке гражданского права. До сих пор нет единства мнений о правовой природе этих прав, основаниях их возникновения, осуществления и защиты. Отсутствует теоретически обоснованное комплексное учение о преимущественных правах в гражданском праве. Разброс мнений о характере преимущественных прав наблюдается не только в науке гражданского права, но и в правоприменительной практике.

Из всей совокупности преимущественных прав, которые существуют в настоящее время, самым исторически первым и распространенным являлось преимущественное право покупки доли в праве общей собственности.

В дальнейшем с принятием Гражданского кодекса РФ, перечень преимущественных прав заметно расширился.

В классическом римском праве, право преимущественной покупки не упоминается. Лишь во времена правления императора Диоклетиана, собственник земельного участка наделялся правом преимущественной покупки эмфитевзиса[3]. Дальнейшее развитие институт преимущественного права получил в Германии [4]. Там он благодаря трудам немецких пандектистов подвергся значительной теоретической

проработке, и в конце концов был закреплен в Германском гражданском уложении.

Древней Руси право преимущественной покупки было знакомо. Так в Новгородской купчей грамоте, говорилось, что один из покупателей «заранее обязывает не только товарища своего - другого покупателя, но и детей последнего не продавать той части сообща приобретенного имущества, которая приходится на его долю, помимо первого покупателя и его детей» [5].

В Соборном уложении 1649 года право преимущественной покупки упоминалось в ст. 14 XVII «О вотчинах»: "А будет после кого умершаго вотчина его дана будет детем его сыновьям двум же или трем человеком вопче, и один из них тоя отцовския вотчины свой жеребей, для своих недостатков, похочет продать, или заложить, и ему тот свой вотчинной жеребей продать или заложить вольно. А будет братия его тоя отцовский вотчины с ним розделить не похотят, и учнут бити челом государю, чтобы государь пожаловал их велел у них за тот брата их вотчинной жеребей взяти брату их деньги, и у них за тот вотчинной жеребей велеть брату их взяти деньги, по оценке, чего та вотчина стоит". В Своде законов гражданских указывалось, что каждый соучастник общей собственности, может самостоятельно распоряжаться своей долей, то есть отчуждать по своему усмотрению, но при этом соучастники пользуются преимущественным правом приобретения этой доли.

Советское законодательство не отошло от привычной регламентации преимущественных прав. Гражданский кодекс РСФСР 1964 года закреплял право преимущественной покупки и устанавливал порядок его осуществления. При продаже доли в общей собственности третьему лицу остальные участники общей долевой собственности имели право преимущественной покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с

публичных торгов. В качестве меры обеспечения осуществления права преимущественной покупки было закреплена обязанность продавца доли в письменной форме известить остальных участников общей долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее, при этом остальные участники общей долевой собственности должны были осуществить это право в течение месяца в отношении дома, а в отношении прочего имущества - в течение 10 дней со дня извещения. При продаже доли с нарушением права преимущественной покупки другой участник общей долевой собственности в течение трех месяцев мог требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (ст. 120 ГК РСФСР).

В российской науке гражданского права на необходимость выделения и теоретического обособления преимущественных прав одним из первых указал В.П. Грибанов: «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» [6].

Известный ученый-цивилист М.В. Змилева считала, что "существование права преимущественной покупки не может быть оправдано в советском праве ни общими задачами этого института, ни преимуществами сособственников, ни удобствами оборота", потому как при возникновении общей долевой собственности "вокруг общего объекта группируются лица, не стоящие друг к другу в каких-то особых личных отношениях. Каждый из них значительно более заинтересован в возможности свободно продать свою долю в случае, если участие в общей собственности для него почему-то неприятно или невыгодно, чем в возможности приобрести долю своего сотоварища в случае ее

отчуждения... Право преимущественной покупки неприемлемо для советского права, противоречит принципам и духу социалистического гражданского права" [7]. То есть автор полагает, что такие законодательные конструкции излишне осложняют имущественный оборот, и усложняют отчуждение доли в общем имуществе.

С этой точкой зрения не соглашались многие советские ученые, поскольку условия оборота должны быть приспособлены к характеру права собственности, а не наоборот[8]. Цивилисты отмечали необходимость дальнейшей доктринальной разработки этой проблемы.

В настоящее время перечень преимущественных прав, закрепленных в гражданском законодательстве, достаточно обширен. Рассмотрим некоторые виды преимущественных прав.

Согласно ч. 1 статьи 250 ГК РФ 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. Закон не допускает уступки преимущественного права покупки доли. Преимущественное право покупки распространяется в отношении как движимого, так и недвижимого имущества[9]. При этом ГК прямо не относит преимущественное право к имущественным или личным неимущественным правам, хотя это имеет важное значение для решения вопроса о наследственном правопреемстве [10]. Практика судов упоминает это право в числе имущественных прав, а следовательно допускает наследственное правопреемство. Необходимость наделения собственников вещи преимущественным правом обуславливается интересом участников общей долевой собственности в недопущении третьих лиц ко владению, пользованию и распоряжению общей вещью, а также интересом в приращении собственной доли [11]. Между тем статья 250 ГК РФ устанавливает срок, в течении которого другие собственники должны

выразить намерение приобрести продаваемую долю в праве или отказаться от ее приобретения. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Законом предусмотрено, что при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя. Указанный срок является пресекательным, требования истца заявленные с пропуском названного срока, будут отклонены [12].

Другой яркий пример осуществления преимущественных прав связан с участием в корпоративных организациях. Так статьей 66.3. ГК предусмотрено, что по решению участников (учредителей) непубличного общества, принятому единогласно, в устав общества могут быть включены правила о порядке осуществления преимущественного права покупки доли или части доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью или преимущественного права приобретения размещаемых акционерным обществом акций либо ценных бумаг, конвертируемых в его акции. Закон также наделяет преимущественным правом покупки доли или части доли общества, участников обществ с ограниченной ответственностью. Порядок осуществления этого преимущественного права и срок, в течение которого участники общества могут воспользоваться указанным правом, определяются Федеральным законом от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 05.05.2014) «Об обществах с ограниченной ответственностью», в котором указано, что участники общества пользуются своим преимущественным правом покупки доли или части доли участника общества пропорционально размерам своих долей,

если уставом общества не предусмотрен иной порядок осуществления преимущественного права покупки доли или части доли. Таким образом, гражданское законодательство наделяет участников корпоративных организаций правовым превосходством, ставит их выше других участников гражданского оборота[13]. Очевидно, что это направлено на сохранение экономической активности юридических лиц, так как участники этих корпораций осведомлены о делах этой корпорации гораздо больше, нежели третьи лица, не являющиеся участниками этой корпорации[14]. Здесь проявляется нежелание участников допускать кого-либо в число лиц, имеющих право влиять на принятие решений органами управления юридического лица.

Преимущественное право также предусмотрено в некоторых обязательствах по передаче имущества. В частности статьей 621 ГК указано, что арендатор, добросовестно исполнявший свои обязанности по договору аренды, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок. Необходимой предпосылкой осуществления преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, является письменное уведомление арендатором арендодателя о возникшем желании заключить новый договор[15]. Необходимо отметить, что правило о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок носит диспозитивный характер, то есть стороны в договоре могут исключить такое право.

Категория преимущественных прав исторически распространяется на наследственное право. Так наследник, обладавший совместно с наследодателем правом общей собственности на неделимую вещь, доля в праве на которую входит в состав наследства, имеет при разделе наследства преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли вещи, находившейся в общей собственности, перед

наследниками, которые ранее не являлись участниками общей собственности, независимо от того, пользовались они этой вещью или нет[16]. То есть для корректного осуществление преимущественного права наследования необходимо несколько условий:

Во-первых, вещь должна быть неделимой (например жилое помещение);

Во-вторых, наследодатель и наследник-претендент должны обладать правом общей собственности (как общей долевой, так и совместной);

В-третьих, размер доли наследника-претендента может быть как меньше, так и больше стоимости неделимой вещи. Несоразмерность неделимой вещи с наследственной долей наследника устраняется передачей этим наследником остальным наследникам другого имущества из состава наследства или предоставлением иной компенсации, в том числе выплаты соответствующей денежной суммы (ст. 1170 ГК);

В-четвертых, момент наличия или отсутствия права общей собственности на неделимую вещь прямо в статье 1168 не определяется. Логично предположить, что имеется в виду момент открытия наследства (ст. 1114 ГК) [17].

Таким образом, преимущественное право представляет собой основанное на законе субъективное гражданское право. Содержание этого права опосредуется через гарантированную законом возможность преимущественно по отношению к другим лицам права на совершение этим лицом по своему усмотрению сделок.

Преимущественное право закрепляется в случае, признания законного интереса участника гражданских правоотношений социально значимым или нуждающимся в дополнительных юридических гарантиях. Для того чтобы обладать преимущественными правами необходимо иметь предусмотренный гражданским законодательством правовой статус, собственника, нанимателя, участника корпорации, наследника и т.д.



Важно указать, что преимущественное право имеет срочный характер. Закон предусматривает правовые средства защиты преимущественного права, среди них признание сделки недействительной и принудительный перевод прав и обязанностей по договору.

Законом предусмотрены средства защиты преимущественного права, к которым относятся, принудительный перевод прав и обязанностей по договору и признание сделки недействительной в случаях прямо предусмотренных законом.

Преимущественное право встречается как вещных, так и в обязательственных правоотношениях. Причем в обязательственных правоотношениях преимущественное право должно подчиняться гражданско-правовым нормам, регулирующим данное отношение. Непосредственным основанием возникновения преимущественного права является обязательственное правоотношение[18].

Исходя из сказанного выше, сформулируем характерные признаки преимущественных прав:

1. Законодатель наделяет некоторых участников гражданских правоотношений преимущественным правом, в случае наличия у этого участника определенного законного интереса.

2. Лицо реализует свое преимущественное право в правоотношении, в котором ему всегда противостоит лицо, обладающее корреспондирующей этому праву обязанностью. То есть преимущественные права имеют относительный характер.

3. Предоставление лицу преимущественного права зачастую связано с тем, что опосредуемый им интерес не может быть реализован, если носитель этого интереса приравнен в правах с другими участниками правоотношений. В случае когда несколько лиц обладающих равными правами имеют идентичные гражданско-правовые притязания, то возникает ситуация когда никто из них не может реализовать свои интерес.

Таким образом, наличие юридического превосходства, позволяет правоприменителю выбрать одного из вышеназванных субъектов.

4. Преимущественное право устанавливается гражданским законодательством. Участники гражданских правоотношений могут своим соглашением предоставить тому или иному субъекту преимущественное право, однако такое соглашение не достигнет поставленной цели, так как оно не распространяет свое действие на третьих лиц.

Таким образом, преимущественное право носит обязательственный характер, так как оно реализуется в правоотношении, отвечающем всем признакам обязательства, возникшего на основании закона.

### Литература

1. Диденко А.А. Понятие и система принципов гражданского права Научный журнал КубГАУ [Электронный ресурс]. — Краснодар: КубГАУ, 2012. - № 10 (84).
2. Камышанский В.П. Обновление Гражданского кодекса Российской Федерации становится реальностью // Власть Закона. – 2013. – № 1 (13). – С. 10 – 11.
3. Дождев Д.В. Римское частное право. М., 1996. С. 61.
4. Дернбург Г. Пандекты. Т. 1, ч. 2: Вещное право. СПб., 1905. С. 74.
5. Товтолес Н.Н. Общая собственность по русскому гражданскому праву // Журнал Министерства юстиции. 1900. N 8. С. 134
6. Грибанов В.П. Ответственность за нарушение гражданских прав и обязанностей // Осуществление и защита гражданских прав (серия "Классика российской цивилистики"). М., 2000. С. 294 – 295.
7. Зимелева В.М. Общая собственность в советском гражданском праве // Ученые записки ВШЮН. Вып. 2. М., 1941.
8. Братусь С.Н., Утевский Б.И. Рецензия на "Ученые записки Всесоюзного института юридических наук НКЮ СССР". Вып. II // Социалистическая законность. 1941. N 3-4. С. 23 - 26;
9. Камышанский В.П. Некоторые тенденции модернизации вещных прав в Гражданском кодексе Российской Федерации // Власть Закона. – 2012. – № 2. – С. 35 – 44.
10. Горелик А. П. Правопреемство или наследование накопительной части трудовой пенсии // Власть закона. – 2011. – № 4. – С. 116 – 121.
11. Руденко Е.Ю. Право собственности на жилое помещение как объект ипотеки жилого помещения // Власть Закона. – 2014. – № 2 (18). – С. 108 – 111.
12. Блинков О. Е., Никольский С. Е. Преимущественные права в наследственном праве России и зарубежных стран. Монография. М.: Изд. гр. «Юрист», 2006. С. 92-93.
13. Долинская В. В. Договоры о приобретении акций на первичном рынке ценных бумаг // Власть закона. – 2012. – № 4. – С. 43 – 53.

14. Лескова Ю.Г. К вопросу о модернизации системы некоммерческих организаций: некоторые проблемные аспекты проекта изменений ГК РФ // Российская юстиция. – 2013. – № 1. – С. 10 – 11.
15. Кокоева Л. Т. Проблемы законодательной регламентации вопросов о финансовой аренде // Власть закона. – 2012. – № 2. – С. 45 – 50.
16. Соловьев А. М. Некоторые особенности наследственного имущества как объекта доверительного управления // Власть закона. – 2011. – № 2. – С. 69 – 73.
17. Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к разделу V: "Наследственное право" (под ред. П.В. Крашенинникова) ("Статут", 2013)
18. Волкова Е. В. Юридическая сущность преимущественных прав в российском гражданском праве // Власть закона. – 2010. – № 2. – С. 173 – 177.

## References

1. Didenko A.A. Ponyatie i sistema principov grazhdanskogo prava Nauchnyj zhurnal KubGAU [Elektronnyj resurs]. — Krasnodar: KubGAU, 2012. - № 10 (84).
2. Kamyshanskiy V.P. Obnovleniye Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii stanovitsya realnostyu // Vlast Zakona. – 2013. – № 1 (13). – S. 10 – 11.
3. Dozhdev D.V. Rimskoye chastnoye pravo. M., 1996. S. 61.
4. Dernburg G. Pandekty. T. 1, ch. 2: Veshchnoye pravo. SPb., 1905. S. 74.
5. Tovtoles N.N. Obshchaya sobstvennost po russkomu grazhdanskomu pravu // Zhurnal Ministerstva yustitsii. 1900. N 8. S. 134
6. Gribanov V.P. Otvetstvennost za narusheniye grazhdanskikh prav i obyazannostey // Osushchestvleniye i zashchita grazhdanskikh prav (seriya "Klassika rossiyskoy tsivilistiki"). M., 2000. S. 294 - 295).
7. Zimeleva V.M. Obshchaya sobstvennost v sovetskom grazhdanskom prave // Uchenyye zapiski VIYuN. Vyp. 2. M., 1941.
8. Bratus S.N., Utevskiy B.I. Retsenziya na "Uchenyye zapiski Vsesoyuznogo instituta yuridicheskikh nauk NKYu SSSR". Vyp. II // Sotsialisticheskaya zakonnost. 1941. N 3-4. S. 23 - 26;
9. Kamyshanskiy V.P. Nekotoryye tendentsii modernizatsii veshchnykh prav v Grazhdanskom kodekse Rossiyskoy Federatsii // Vlast Zakona. – 2012. – № 2. – S. 35 – 44.
10. Gorelik A. P. Pravopreyemstvo ili nasledovaniye nakopitelnoy chasti trudovoy pensii // Vlast zakona. – 2011. – № 4. – S. 116 – 121.
11. Rudenko Ye.Yu. Pravo sobstvennosti na zhiloye pomeshcheniye kak obyekt ipoteki zhilogo pomeshcheniya // Vlast Zakona. – 2014. – № 2 (18). – S. 108 – 111.
12. Blinkov O. Ye., Nikolskiy S. Ye. Preimushchestvennyye prava v nasledstvennom prave Rossii i zarubezhnykh stran. Monografiya. M.: Izd. gr. «Yurist», 2006. S. 92-93.
13. Dolinskaya V. V. Dogovory o priobretenii aktsiy na pervichnom rynke tsennykh bumag // Vlast zakona. – 2012. – № 4. – S. 43 – 53.
14. Leskova Yu.G. K voprosu o modernizatsii sistemy nekommercheskikh organizatsiy: nekotoryye problemnyye aspekty proyekta izmeneniy GK RF // Rossiyskaya yustitsiya. – 2013. – № 1. – S. 10 – 11.
15. Kokoyeva L. T. Problemy zakonodatelnoy reglamentatsii voprosov o finansovoy arende // Vlast zakona. – 2012. – № 2. – S. 45 – 50.
16. Solovyev A. M. Nekotoryye osobennosti nasledstvennogo imushchestva kak obyekt doveritelnogo upravleniya // Vlast zakona. – 2011. – № 2. – S. 69 – 73.
17. "Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii. Postateynnyy kommentariy k razdelu V: Nasledstvennoye pravo" (pod red. P.V. Krashennnikova) ("Statut", 2013)

18. Volkova Ye. V. Yuridicheskaya sushchnost preimushchestvennykh prav v rossiyskom grazhdanskom prave // Vlast zakona. – 2010. – № 2. – S. 173 – 177.