

ЗАЩИТА ВЕЩНОГО ПРАВА ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОКУПКИ ЧУЖОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

И.А.ГРЕБЕНКИНА

ФГНИУ «Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации»



ГРЕБЕНКИНА
Ирина
Александровна

Ключевые слова: право преимущественной покупки, недвижимость, защита, обязательственный иск, вещный иск

Адрес для корреспонденции: irinagrebenkina@rambler.ru

Преподаватель кафедры гражданского и семейного права ФГБОУ ВПО МГЮА имени О.Е.Кутафина (филиал в городе Кирове). Аспирантка ФГНИУ «Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ».

К одной из наиболее актуальных и горячо обсуждаемых в последнее время тем среди современных отечественных цивилистов, юристов-практиков, безусловно, относится предстоящее реформирование российского гражданского права и, соответственно, законодательства. От того, насколько верный вектор развития будет выбран, во многом будет зависеть успешное развитие гражданского оборота, малого и среднего бизнеса, благополучие каждого хозяйствующего субъекта.

Изменения, вносимые в Гражданский кодекс РФ 1995 г. (ГК РФ), напрямую затрагивают и оборот недвижимости. При этом особое пристальное внимание уделяется сфере закрепления и реализации ограниченных вещных прав. В числе данных прав планируется закрепить новое для России вещное право преимущественной покупки чужой недвижимости.

Так, Концепция развития гражданского законодательства РФ (далее — Концепция) от 07.10.2009 в п. 9-9.3 и разработанный в последующем в совершенствование её положений проект Федерального закона № 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ" (далее — Законопроект) в гл. 20.5 предлагают пополнить

существующий в России перечень ограниченных вещных прав правом преимущественной покупки чужой недвижимости. Исходя из смысла ст. 304 Законопроекта, суть данного права сводится к возможности управомоченного лица исключительно перед другими лицами приобрести недвижимую вещь в свою собственность [17].

Нельзя утверждать, что данный вещный институт является абсолютно новым для отечественного гражданского права, поскольку он существовал ещё в дореволюционный период. Однако в советский период и по сей день он попросту оказался «вычеркнутым». Как отмечает выдающийся современный российский цивилист Е.А.Суханов, «преимущественное право покупки в качестве вещного по существу оказалось забытым» [12].

Стоит отметить, что современные тенденции динамики рыночных отношений и постоянно усиливающийся, бурно развивающийся в нашей стране оборот недвижимости всё-таки заставили современного законодателя пересмотреть свои взгляды на вещное право преимущественной покупки чужой недвижимости. Ранее выдающийся цивилист-классик И.А.Покровский характеризовал исследуемое право как «юридическую форму, которая обеспечивала бы возможность известного прочного, т.е.

не зависящего от простого личного согласия, участия одного лица в праве собственности другого» [14].

Более того, в последнее время в России субъекты гражданского оборота стали всё чаще обращаться к данному вещному институту на практике, предусматривая его в договорах между собой. При этом отсутствие правового регулирования в современном российском гражданском законодательстве права преимущественной покупки чужой недвижимости как вещного вызывает трудности при рассмотрении соответствующих исков, разрешении споров в суде [5-11].

В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ В РОССИИ СУБЪЕКТЫ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА СТАЛИ ВСЁ ЧАЩЕ ОБРАЩАТЬСЯ К ИНСТИТУТУ ПРАВА ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОКУПКИ ЧУЖОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРАКТИКЕ, ПРЕДУСМАТРИВАЯ ЕГО В ДОГОВОРАХ МЕЖДУ СОБОЙ

С нашей позиции представляется невозможным введение в отечественное законодательство какого-либо права без соответствующей разработки способов его защиты в случае нарушения.

По мнению большинства отечественных учёных [1-3], одним из признаков, характеризующих ограниченные вещные права, выступают особые вещно-правовые способы их защиты.

Однако до сих пор остается открытым вопрос о способах защиты вновь вводимого вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости, поскольку ни Концепция, ни Законопроект не содержат специальных норм, посвященных вопросам защиты исследуемого права. Соответственно, для решения данной недоработки представляется необходимым обратиться к общим положениям защиты вещных прав. Они закреплены в гл. 20 действующего ГК РФ и в гл. 16 Законопроекта (гл. 16 «Защита вещных прав»), которая, в частности в ст. 226, содержит исчерпывающий перечень вещно-правовых исков: виндикационный иск, негаторный иск, исключение из описи, признание вещного права.

Остановимся подробнее на рассмотрении вышеуказанных вещно-правовых способов защиты и попытаемся решить вопрос о возможности их применения для защиты вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости в случае его нарушения (т.е. продажи недвижимости собственником третьему лицу в обход права преимущественной покупки управомоченного лица).

1. Виндикационный иск. С нашей точки зрения, подобный иск не может быть исполь-

зован для защиты вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости. Для подобного утверждения, считаем, существует как минимум три веских аргумента:

А. Управомоченное лицо, обладающее правом преимущественной покупки чужой недвижимости, выпадает из субъектного состава виндикационного иска. По ч. 1 ст. 227 законопроекта, а также исходя из анализа ст. 301 и 305 действующего ГК РФ, такое лицо не может инициировать подобный иск, т.к. не является ни собственником недвижимой вещи, ни лицом, имеющим ограниченное вещное право, включающее правомочие владения.

В. Кроме того, на наш взгляд, истребование недвижимой вещи на практике не может быть реализовано. Аналогичной позиции придерживается А.М.Эрделевский, который приходит к выводу о неприменимости ст. 301, 302 ГК РФ к искам о защите нарушенного правомочия владения недвижимой вещью [15]. Е.А.Суханов подчёркивает, что и лишиться владения в смысле фактического, физического обладания вещью можно лишь применительно к движимому имуществу либо к объектам «недвижимости в силу закона» (например, морским и воздушным судам), которые действительно можно истребовать из чужого незаконного владения [13].

С. Не следует также забывать, что основное содержание, суть виндикации заключается в возврате индивидуально-определенной вещи в законное владение собственника, которому она ранее принадлежала. В противовес этому, у управомоченного по праву преимущественной покупки чужой недвижимости лица изначально, до нарушения права, данное имущество в обладании не находилось, и оно не наделено было правомочием владения им. Привилегированное лицо обладало лишь правом требовать преимущественного перед третьими лицами заключения с ним договора купли-продажи недвижимости и, соответственно, приобретения её в собственность в случае волеизъявления собственника на отчуждение такой недвижимой вещи. Кроме того, результатом защиты вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости, исходя из смысла и сути самого исследуемого права, должно стать не восстановление нарушенного права (что является целью виндикации), а возникновение у лица, обладавшего правом преимущественной покупки, нового вещного права — права собственности на недвижимую вещь.

2. Негаторный иск. На наш взгляд, данный иск также не может быть применим для защиты вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости, т.к. негаторный иск предполагает владение вещью на момент его предъявления. При этом повторимся, у лица, обладающего правом преимущественной покупки чужой недвижимости, правомочие непосредственного владения такой недвижимостью отсутствует.

3. Освобождение вещи из-под ареста также не подходит для защиты исследуемого права, поскольку согласно ст. 231 Законопроекта такое требование может быть предъявлено лицом, чье вещное право нарушено в результате наложения ареста на вещь.
4. Признание вещного права. При нарушении вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости отсутствует спор о принадлежности исследуемого права управомоченному лицу. Соответственно по смыслу ст. 232 Законопроекта отсутствуют основания для предъявления такого иска.

Таким образом, мы пришли к выводу, что ни один из существующих в отечественном гражданском законодательстве и закрепляемых в Законопроекте вещно-правовых исков не может быть применим для защиты нарушенного вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости. На наш взгляд, соответствующий законодательный пробел должен быть восполнен, причём ещё на стадии разработки законодательства и формирования нового ограниченного вещного института преимущественной покупки чужой недвижимости.

Итак, для начала рассмотрим уже существующие и закрепленные в действующем ГК РФ способы защиты схожего по содержанию обязательственного института преимущественной покупки. Однако его объектом выступает не недвижимость, а доля в праве общей собственности.

В частности, ст. 250 ГК РФ прямо говорит, что в случае нарушения права преимущественной покупки доли в праве общей собственности (если собственник продаст свою долю третьему лицу в обход права преимущественной покупки других собственников) управомоченное лицо вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя, но только лишь тогда, когда вещь не передана третьему лицу и оно не вступило во владение ей, поскольку отечественное законодательство не допускает истребование вещи (ст. 398 ГК РФ). Следовательно, субъект, наделенный правом преимущественной покупки, может для защиты своего права потребовать лишь возмещения убытков, но не получения этой вещи. При этом не следует забывать, что привилегированное лицо заинтересовано в приобретении конкретной вещи, а не в получении компенсации за неё в виде денежной суммы. Выходит, что существующий в действующем гражданском праве механизм защиты обязательственного права преимущественной покупки недостаточно эффективен. Данный вывод поддерживается многими отечественными цивилистами (И.А.Емелькина, С.А.Синицын и др.). Если мы по аналогии с защитой обязательственного права преимущественной покупки доли в общей собственности применим к защите исследуемого права ст. 250 ГК РФ, то в результате опять-таки столкнёмся с

проблемой неэффективности самой защиты нарушенного вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости.

Таким образом, с нашей позиции, для устранения пробела, существующего в отечественном гражданском законодательстве относительно защиты вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости, необходимо прибегнуть к опыту зарубежных государств, где изучаемое право существует давно и разработаны эффективные, действенные механизмы его защиты.

В частности, в Германии в случае нарушения вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости согласно § 888, 894, 1098, 1100 Германского гражданского уложения (ГГУ) [16] управомоченное лицо всегда вправе потребовать: вступить на место покупателя, вступить во владение вещью и требовать исправления записи в Поземельной книге с компенсацией третьему лицу — приобретателю покупной цены. Кроме того, § 464 и 1098 ГГУ закрепляют прямую обязанность собственника недвижимой вещи к передаче земельного участка управомоченному лицу. Таким образом, в результате удовлетворения данных требований управомоченное лицо получает статус полноправного собственника. Такой способ защиты нарушенного вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости, с нашей точки зрения, следует законодательно закрепить и в российском гражданском праве.



Однако представляется необходимым определить правовую природу вышеуказанных требований управомоченного лица.

Анализ отечественной и зарубежной цивилистической доктрины позволяет сделать вывод

В РЕЗУЛЬТАТЕ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ЗАЯВЛЕННЫХ ТРЕБОВАНИЙ ВЕЩНОЕ ПРАВО ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОКУПКИ ЧУЖОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕКРАЩАЕТСЯ, И У УПРАВОМОЧЕННОГО ЛИЦА ПОЯВЛЯЕТСЯ НОВОЕ АБСОЛЮТНОЕ, ПОЛНОЕ ВЕЩНОЕ ПРАВО — ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМУЮ ВЕЩЬ



об обязательственной природе вышеперечисленных требований. Наша позиция поясняется следующим образом:

1. Объектом данных требований выступает не индивидуально-определенная вещь (как в вещном иске), а действие обязанного лица по передаче прав и обязанностей покупателя (кредитора) по договору купли-продажи и передаче объекта недвижимости в собственность управомоченного лица. Такой объект присущ только обязательственным искам.
2. В результате удовлетворения заявленных требований вещное право преимущественной покупки чужой недвижимости прекращается, и у управомоченного лица появляется новое абсолютное, полное вещное право — право собственности на недвижимую вещь. При этом следует отметить, что характерной чертой обязательственных исков является именно возникновение нового вещного права в результате их удовлетворения. Это отличает обязательственные

иски от вещных, где происходит лишь восстановление нарушенного вещного права. Таким образом:

- в российском гражданском праве следует законодательно закрепить обязательственный способ защиты вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости — управомоченное лицо всегда вправе требовать вступить на место покупателя, вступить во владение вещью и требовать внесения регистрационной записи о его праве собственности на недвижимость в ЕГРП на недвижимость с компенсацией третьему лицу — приобретателю покупной цены;
- при этом обязательственный характер данных требований ничуть не умаляет вещную природу самого права преимущественной покупки чужой недвижимости. Поскольку «возможность предъявления вещного иска является одним из ряда признаков, характеризующих вещное право, в то время как сам вещный иск не является безусловным доказательством вещности самого правоотношения» [4].

1. Емелькина И.А. Вещное преимущественное право покупки недвижимости // Вестник гражданского права. 2010. № 3. С. 107-130.
2. Мозолин В.П., Масляев А.И. Гражданское право. Ч. 1. М., 2007. С. 398-400.
3. Синицын С.А. Вещная природа преимущественных прав // Законодательство. 2008. № 10. С. 10-18.
4. Синицын С.А. Защита владения и вещных прав в гражданском праве России и Германии. Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 102.
5. Скловский К.И., Смирнова М.И. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве // Хозяйство и право. 2003. № 10. С. 105.
6. Постановление Восьмого Арбитражного Апелляционного суда от 08.08.2011 по делу № А46-2403/2011.
7. Постановления ФАС МО от 22.11.2007 № КГ-А40/11772-07 по делу № А40-10014/07-43-109, от 22.11.2007 № КГ-А40/10734-07 по делу № А40-3579/07-50-37.
8. Постановление ФАС ДО от 16.03.2012 № Ф03-758/2012.
9. Постановление ФАС ЦО от 24.09.2007 по делу № А68-7594/06-124/8.
10. Определение Тверского областного суда от 06.03.2012 по делу № 33-705.
11. Апелляционное определение Вологодского областного суда от 31.10.2012 № 33-4493/2012.
12. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права в гражданском праве // ЭЖ-Юрист. 2003. № 3. С. 2.
13. Суханов Е.А. Гражданское право в 4 тт. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. М., 2004. Т. 2. С. 120.
14. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998. С. 211.
15. Эрделевский А.М. О защите права собственности на недвижимое имущество // Хозяйство и право. 2007. № 3. С. 92-96.
16. Исследовательский центр частного права. Германское Гражданское Уложение 1896. www.lawdiss.org.ua/books/519.doc.html.
17. Проект Федерального закона № 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ" от 03.04.2012. www.consultant.ru/law/hotdocs/17947.html.

Protection of the proprietary rights of pre-emptive buying of real estate: actual problems and their solutions

I.A. Grebenkina, Institute of Legislation and Comparative Law under the Government of the Russian Federation

The introduction of a new limited property institute of pre-emptive buying of foreign real estate in the Russian civil law and the development of methods to protect it are some of the key ways to improve the existing civil law. After analyzing the existing in the civil law of the Russian Federation ways to protect property rights and secured the right of first purchase of a share, the author comes to the conclusion of the inapplicability of such lawsuits to protect the proprietary rights of pre-emptive buying of foreign real estate. The article explains the feasibility of drawing a number of mechanisms for the protection of German civil law and argued the obligation of nature.

Key Words: *right of pre-emptive buying, property, protection, personal action, real action*

Corresponding address: irinagrebenkina@rambler.ru