

Секция «Юриспруденция»

Право преимущественной покупки собственником доли в общей долевой собственности при реализации имущества с публичных торгов.

Копытин Андрей Владимирович

Студент

*Государственный университет - Высшая школа экономики, Юридический факультет, Москва, Россия
E-mail: kopytin-andrei@mail.ru*

Гражданское законодательство не дает однозначного ответа на вопрос о действии права преимущественной покупки при реализации имущества с публичных торгов.

Проблему можно проиллюстрировать следующими условиями. Объект недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности двоим собственникам (А и Б – по 1/2 доли). В соответствии с постановлением о передаче арестованного имущества на торги часть доли, принадлежащая Б была передана на реализацию. По заявлению А судебный пристав отложил исполнительные действия и предложил А как участнику долевой собственности, воспользоваться преимущественным правом покупки доли по рыночной стоимости.

Возможны следующие варианты решения данной проблемы.

1. Право преимущественной покупки при реализации имущества с публичных торгов не действует, так как об этом говорится в абз.1 п.1 ст. 250.

2. Право преимущественной покупки при реализации имущества с публичных торгов действует, так как имеет безусловный характер.

Представляется целесообразным использовать второй подход решения проблемы по следующим основаниям.

Применимые нормы права. В абз.1 п.1 ст.250 говорится о том, что “право преимущественной покупки действует, кроме случая продажи с публичных торгов”, одновременно с этим в абз. 2 п. 1 ст. 250 сказано о том, что публичные торги могут проводиться только в случаях предусмотренных ст. 255 и законом.

Таким образом, указанные статьи следует толковать в том смысле, что:

1. Торги могут проводиться по согласию участников или
2. Если согласия нет – то по основаниям ст. 255.

То есть ст. 255 устанавливает обязательный порядок действий по предоставлению возможности реализовать собственникам право преимущественной покупки до проведения торгов. И соответственно если данные действия совершены и проводятся торги, то собственники, отказавшиеся от реализации своего права им уже не обладают.

Особенности общей долевой собственности. В литературе отмечается, что: “Кроме обычных правомочий собственника у собственников общей долевой собственности есть и другие: право распоряжения долей и право преимущественной покупки продаваемой собственником (третьему лицу) доли”[2].

Таким образом, нарушение права преимущественной покупки – ограничения права собственности собственника, которое защищается ст. 35, ч.3 ст. 55 Конституции.

Право преимущественной покупки выполняет ряд функций:

1. Оно охраняет интересы участников общей собственности или общего дела, которым далеко не безразлично, кто приобретет долю выбывающего участника и станет на

его место.

2. Право преимущественной покупки способствует прекращению общей собственности, которая, индивидуализируя нескольких лиц в одной вещи, создает многочисленные осложнения, в конечном счете, затрудняющие хозяйственную эксплуатацию вещи. Очевидно, что, если в общей собственности участвуют два лица, соучастник, приобретая отчуждаемую долю в праве, становится единоличным собственником, а общая собственность прекращается[3].

Вышесказанное позволяет сделать вывод о том, что право преимущественной покупки является дополнительным правомочием права собственности сособственника, в связи с этим оно должно получать надлежащую правовую охрану. Ст. 250, 255 следует толковать в том смысле, что торги проводятся только по согласию сособственников или после осуществления процедуры установленной в ст. 255.

Литература

1. Ермолинская Т.В. Торги с преимуществом // ЭЖ-Юрист. 2010. No. 23.
2. Мананкова Р. П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству. Томск, 1977.
3. Скловский К., Смирнова М. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве //Хозяйство и право. 2003, No. 10.