

Мащенко Лариса Николаевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Преимущественное право покупки на объекты недвижимости

Аннотация. В статье рассматриваются современные практические проблемы соблюдения преимущественного права покупки сосособственников при продаже доли в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости. Перечисляются этапы проведения сделок по отчуждению доли по договору купли-продажи, на каждом этапе выявляются и разъясняются моменты, вызывающие затруднения при проведении сделки.

Ключевые слова: право общей долевой собственности, преимущественное право покупки, продажа доли в праве общей долевой собственности, сосособственники, извещение о продаже, долевая собственность на объекты недвижимости.

О преимущественном праве покупки следует говорить тогда, когда речь идет об отчуждении доли в праве общей собственности постороннему лицу. Преимущественное право покупки распространяется как на движимые, так и на недвижимые вещи, бездокументарные ценные бумаги, доли в уставном капитале. Однако наиболее пристального внимания заслуживают проблемы соблюдения преимущественного права покупки сосособственников при продаже доли в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости, так как сделки по отчуждению долей на такое имущество на практике происходят чаще, чем сделки по отчуждению долей на имущество других видов [6].

Право общей долевой собственности носит двойственный характер. Несмотря на то, что право собственности является наиболее полным правом,

позволяющим собственнику по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые законные действия, наличие иных собственников ограничивает правомочия распоряжения, владения и пользования имуществом, находящимся в долевой собственности. Ограничением распоряжения таким имуществом является преимущественное право покупки согласно статье 246 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1]. Для совершения отчуждения доли в пользу третьего лица, не являющегося долевым собственником, по договору купли-продажи, продавцу необходимо известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он продает ее [1]. Таким образом, продать долю можно только, если участники долевой собственности не приобретут ее в течение месяца со дня извещения или предоставят письменный отказ от преимущественного права покупки [4]. На практике данная процедура вызывает некоторые затруднения.

Во-первых, большое значение играет количество долевых собственников и возможность их установления. Проблем не возникает, когда объектом договора является, к примеру, квартира, сособственниками которой являются 2-3 человека. Как правило, между ними есть родственные или иные связи, которые позволяют определить местонахождение друг друга и в случае сделки оформить все необходимые документы (направить извещения; совместно посетить нотариуса) [5]. Сложнее ситуация, при которой объектом договора выступает, к примеру, комната в коммунальной квартире. В данном случае, долевыми являются собственники всех комнат, находящихся в той же коммунальной квартире, а комнат может быть, как 5, так и 18, причем у каждой комнаты может быть не обязательно один собственник. В таких случаях, может быть, достаточно непросто связаться напрямую с собственниками комнат, так как зачастую комнаты сдаются по договору найма жилого помещения.

Во-вторых, трудности вызывает надлежащее оформление извещений о намерении продать долю. На практике делается это не столько для того, чтобы

обезопасить себя и добросовестного покупателя от притязаний других долевых собственников, а сколько для бесппроблемной регистрации сделки в Росреестре. Направить извещение можно заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или телеграммой, а также с помощью нотариуса. В тексте извещения должна быть указана информация, предусмотренная частью первой статьи 250 ГК РФ [1].

Следующий момент – стоимость отправки извещений. Естественно, самостоятельное направление извещений экономически выгоднее для продавца доли, однако нотариус, как профессионал, сделает все необходимое с минимальной вероятностью допущения ошибок, из-за которых Росреестр может отказать или приостановить регистрацию сделки по отчуждению доли. Однако, с 1 января 2017 года, для упрощения извещения собственников в случаях, когда их больше двадцати, Приказом Минэкономразвития № 724 от 17 ноября 2016, был установлен порядок размещения извещений на официальном сайте Росреестра [2]. С этого момента стало возможно разместить извещение о продаже доли через сервис «Личный кабинет» на сайте Росреестра путем заполнения специальной формы. Данная функция позволяет значительно сэкономить время и средства продавца доли.

В-третьих, с введением в действие Федерального Закона от 2 июня 2016 года № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» все сделки, направленные на отчуждение долей, подлежат нотариальному удостоверению [3]. Такие нововведения неудобны тем, что требуют дополнительных затрат, которых для данного типа сделок и без того множество. Простая письменная форма договора сохраняется только при продаже доли в праве на объект недвижимости, находящийся в единоличной собственности продавца, так как право общей долевой собственности возникнет только после регистрации сделки [7].

Таким образом, при отчуждении доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости по договору купли-продажи, собственнику лучше заранее позаботиться о надлежащем извещении

сособственников о возможности реализации их преимущественного права покупки. На практике нередко встречаются ситуации, при которых уже найдено третье лицо, готовое купить долю, но без возможности ждать оформления отказов от преимущественного права других собственников или месяц с момента их извещения. Поэтому продавцу, как заинтересованному в скорейшем проведении сделки лицу, следует известить сособственников о намерении продать долю, сразу после принятия решения о продаже и только потом искать покупателя.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание Законодательства РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

2. Федеральный закон от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 2016. №23. Ст. 3296.

3. Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 №724 "Об утверждении Порядка размещения извещения участников долевой собственности на недвижимое имущество о намерении продать долю в праве общей собственности на недвижимое имущество на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (Зарегистрировано в Минюсте России 14.12.2016 № 44715) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 15.12.2019).

4. Агафонова А.А. Порядок заключения договора купли-продажи недвижимости / Сборник статей XI Международной научно-практической конференции: в 3 ч. Киров, 2018.

5. Бердникова А.А. Потенциальные риски потребителя по предварительному договору купли-продажи жилого помещения // Экономика и право. XXI век. 2016. № 2.

6. Крутикова С.В., Лукьяненко М.Ф., Чукреев А.А. Хозяйственное право: учебное пособие. Тюмень: Издательство ТюмГУ, 2011.

7. Хажаева А.Х. Юридическая природа договора купли-продажи будущей недвижимости // Вестник Уральского института экономики, управления и права. 2018. № 1 (42).

© Бюллетень магистранта 2019 год № 4