

УДК: 347.239

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПОКУПКИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Ишамятова Ирина Хафисовна, Бондарева Ксения Михайловна Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

***Аннотация** В статье рассмотрены законодательные аспекты отчуждения доли в праве общей долевой собственности. На основании разработанного алгоритма рассматривается реализация права преимущественной покупки. Проведен анализ проблем на каждой стадии реализации. Указанная статья будет интересна всем тем, кто занимается актуальными проблемами жилищного и гражданского права.*

***Ключевые слова:** право преимущественной покупки, общая долевая собственность, совладелец, недвижимое имущество*

IMPLEMENTATION OF THE PREPARATION OF THE RIGHT TO BUY A SHARE IN THE RIGHT OF COMMON SHARE PROPERTY

Ishamyatova Irina Hafisovna, Bondareva Ksenia Mikhailovna Penza State University of Architecture and Construction

***Annotation** The article discusses the legislative aspects of the alienation of a share in the right of common ownership. On the basis of the developed algorithm, the realization of the right of first purchase is considered. The analysis of the problems at each stage of implementation. This article will be of interest to all those who deal with topical issues of housing and civil law.*

***Keywords:** preemption right, common shared property, co-owner, real estate*

В Гражданском Кодексе Российской Федерации в главе 16 говорится о том, что имущество, принадлежащее на праве собственности у двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности [1]. Если при оформлении права общей собственности определена доля для каждого собственника, то регистрируется право общей долевой собственности, если процедура происходит без определения долей, то регистрируется совместная собственность [1].

Доли при регистрации права общей долевой собственности бывают «идеальными» (исчисляются дробями, например, 1/5) и «реальными» (представлены в кв. м., например, 15 кв. м.).

Статьей 250 ГК РФ для участников долевой собственности предусмотрено такое право, как право преимущественной покупки доли (т.е. в случае, когда один из собственников решил продать свою часть имущества, в первую очередь он обязан оповестить своих совладельцев имущества о своем намерении продать часть имущества).

В 2016 году в ст. 250 ГК РФ были внесены изменения, согласно которым продавец доли обязан, оповестить своих сособственников о намерении совершить сделку по передаче прав постороннему лицу, с указанием цены сделки и других условий [2].

На рисунке 1 авторами составлен алгоритм реализации права преимущественной покупки.

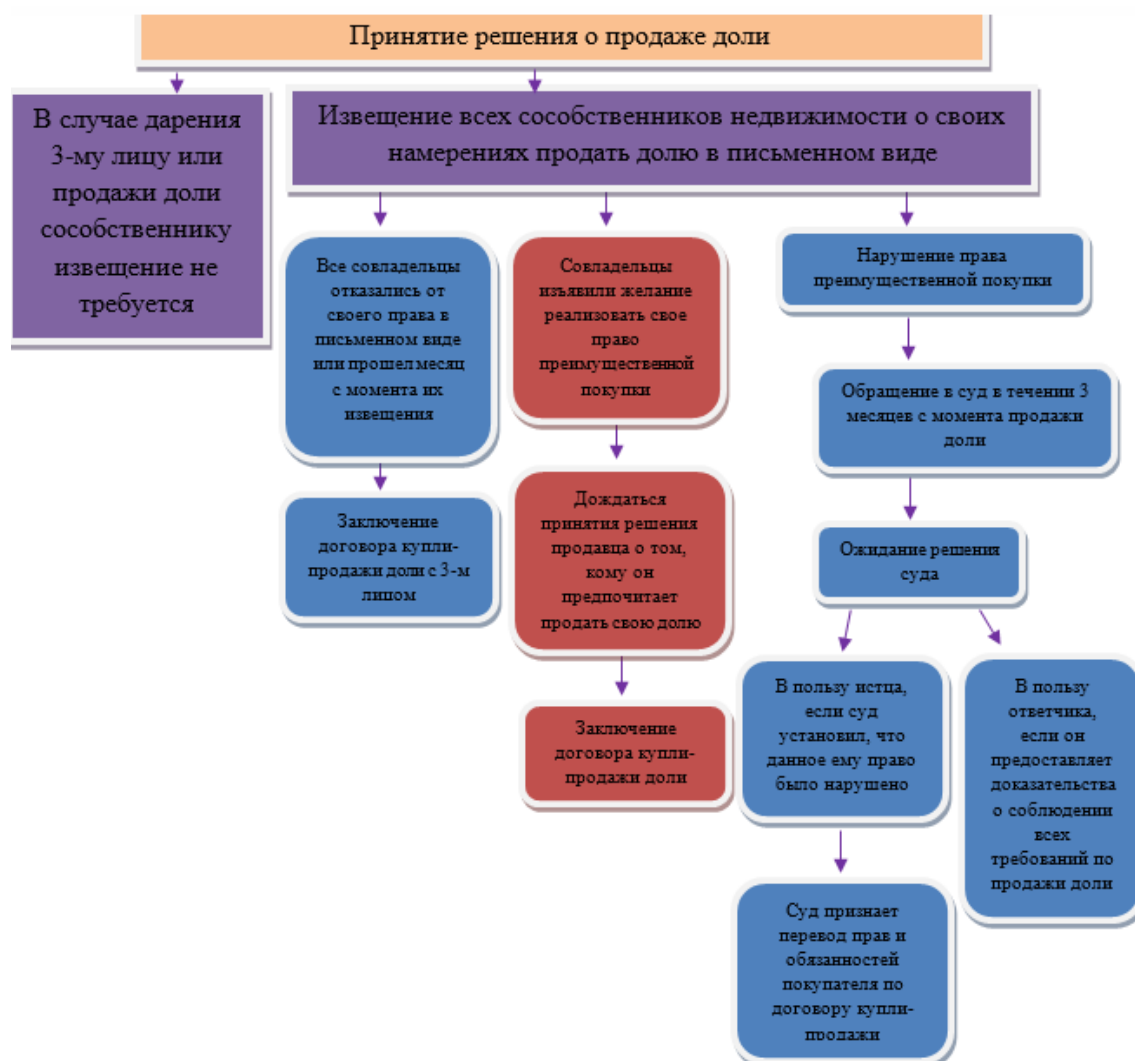


Рисунок 1- Алгоритм реализации права преимущественной покупки

Согласно данному алгоритму у продавца доли возникает 3 варианта действий: не извещать собственников о решении продать долю (в случае, когда отчуждение производится в пользу совладельца), дождаться 30 дней с момента извещения или письменного отказа собственников и продать свою долю на объект недвижимости, продать долю совладельцу. Извещение предоставляется лично совладельцу, заказной телеграммой с уведомлением о получении или через нотариуса. В извещении должна быть указана цена и условия отчуждения доли в праве общей долевой собственности. 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.

Несмотря на то, что в современном законодательстве существует четкая процедура осуществления продажи доли гражданина на практике возникает ряд спорных, а иногда и неразрешимых вопросов [3].

Если сделка купли-продажи осуществилась как с собственником, так и с посторонним лицом, необходимо завершить процедуру государственной регистрацией в Росреестре.

Помимо основных документов, необходимых для регистрации, также необходимо собственнику предоставить копию письма-уведомления о продаже доли в квартире с предложением выкупить ее по указанной цене или, если все собственники отказались от права, то предоставляется письменный отказ от своего права преимущественной покупки всех совладельцев [4].

В Пензенской области на сегодняшний день вынесено 150 решений суда по поводу нарушения права преимущественной покупки.

Рассмотрим одно из них.

Квартира находилась в общей долевой собственности: у гражданина 1 – $\frac{1}{2}$ доля в праве, у гражданина 2 – $\frac{1}{4}$ доля в праве, у гражданина 3 – $\frac{1}{4}$ доля в праве. Гражданин 1 обратился в суд с иском о признании права преимущественной покупки. При отчуждении $\frac{1}{4}$ доли на квартиру гражданином 3 было направлено извещение гражданину 1 и гражданину 2. Гражданин 2 отказался от преимущественного права покупки доли на квартиру. А гражданин 1 не получил извещения (так как не проживал по данному адресу) и, следовательно, не отказывался от права преимущественной покупки $\frac{1}{4}$ доли на квартиру. Выслушав объяснения участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, суд удовлетворил исковые требования гражданина 1 [5].

Из вышеприведенного примера следует, что у отчуждающих собственников нередко возникают проблемы по определению места проживания всех участников общей долевой собственности.

Рассмотрев разные варианты развития событий, можно сделать вывод, что, безусловно, существование права преимущественной покупки при отчуждении недвижимого имущества обосновывается тем, что учитываются и защищаются интересы совладельцев данной недвижимости, им предоставляется право выбора будущего существования доли, которую выставили на продажу, так как им не безразлично дальнейшее сосуществование всех владельцев долевой собственности, но при этом, ущемляются права продавца, так как его интересует финансовая сторона, а не человеческий фактор, а при существующих требованиях и непредсказуемом поведении остальных совладельцев процесс продажи может затянуться минимум на 1 месяц, пока не выйдет срок уведомления о праве

преимущественной покупке доли и отказа от нее. Данная процедура, с первого взгляда, кажется простой и прямолинейной, но в действительности сопряжена с целым рядом спорных вопросов и развитий событий.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ. Консультант Плюс. [Электронный ресурс]: URL - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/;
2. Федеральный закон "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 03.07.2016 N 315-ФЗ (последняя редакция). Консультант Плюс. [Электронный ресурс]: URL - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200688/
3. Кузнецова Л.В. Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности / Журнал российского права. – 2006. – №4 (112). – с. 81-89
4. Энциклопедия МИП » Гражданское право » Собственность » Преимущественное право покупки. Сайт Юридическая энциклопедия "МИП". [Электронный ресурс]: URL - <https://advokat-malov.ru/sobstvennost/preimushhestvennoe-pravo-pokupki.html>;
5. Судебные и нормативные акты РФ » Суды общей юстиции. Сайт СудАкт. [Электронный ресурс]: URL - <https://sudact.ru/>.