

## Особенности реализации преимущественного права покупки доли в квартире

*А. С. Лазовик<sup>1</sup>, Е. С. Стегниенко<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация  
\* e-mail: es.st@inbox.ru

**Аннотация.** В статье сделан обзор понятия, видов общей собственности на жилые помещения. Особое внимание уделено общедолевой собственности, а именно праву преимущественной покупки доли: процедуре, установленной законом, а также практическим проблемам, возникающим в связи со злоупотреблением правом. Даны рекомендации по сокращению числа нарушений права преимущественной покупки доли в общей долевой собственности в квартире.

**Ключевые слова:** право общей собственности, общедолевая собственность, выдел доли, преимущественное право покупки, злоупотребление правом, единый государственный реестр недвижимости

## Features of the implementation of the preemption right a share in an apartment

*A. S. Lazovik<sup>1</sup>, E. S. Stegnienko<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation  
\* e-mail: es.st@inbox.ru

**Abstract.** The article provides an overview of the concept and types of common ownership of residential premises. The authors pay special attention to common ownership, namely the preemption right a share in an apartment: a procedure established by law, as well as practical problems arising from the abuse of the right. Recommendations to reduce the number of violations of the preemption right of a share in common shared ownership in an apartment are given.

**Keywords:** right of common ownership, common ownership, allotment of a share, preemption right, abuse of right, unified state register of real estate.

### *Введение*

Согласно Гражданскому кодексу [1] общая собственность представляет собой имущество, находящееся во владении, пользовании и распоряжении нескольких лиц и принадлежащее им на соответствующем праве.

В свою очередь общая собственность делится на два вида:

– общая долевая предполагает определение доли каждого собственника в общем праве собственности. Если в праве не указано, что собственность совместная, то она признается долевой (ч.3. ст.244 ГК РФ) [1]. Доли, как правило, признаются равными, если документы-основания не предусматривают иного. Их размер меняется, если сособственник, например, внес в общее имущество улучшения – его доля может быть увеличена.

– общая совместная – без определения доли каждого сособственника она возникает только в силу закона.

Сравнивая названные режимы [1–3], следует отметить, что при совместной собственности доли сособственников заранее не определены, а при долевой – установлены законом или соглашением сторон.

Основания возникновения режима владения собственностью у совместного вида прямо установлены законом [1]:

- общая собственность супругов,
- собственность крестьянского (фермерского) хозяйства.

Подобные основания в общей долевой собственности отсутствуют, все определяется соглашением сторон и действующим законодательством.

### ***Методы и материалы***

Изучение института общедолевой собственности на объекты недвижимости осуществлялось авторами посредством анализа законов и подзаконных актов, действующих на территории Российской Федерации, проблем, возникающих в рамках применения и реализации соответствующих норм права.

### ***Результаты***

Подробнее остановимся на праве общей долевой собственности. Оно предоставляет сособственникам возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, которое является единым целым.

Однако при этом оно ограничивает полноту права собственности на недвижимое имущество, так как каждый свободен в реализации своих прав, пока такая реализация не станет противоречить правам других участников. Нельзя продать свою долю без уведомления других субъектов общей долевой собственности, а также не достигнув соглашения между всеми участниками такого правоотношения [3].

Именно в такой ситуации в рамках общей долевой собственности реализуется право преимущественной покупки доли. Единственным исключением из описываемого режима является продажа доли с публичных торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 250 Гражданского кодекса РФ [1] преимущественное право покупки продаваемой одним из собственников доли имеют один или несколько сособственников.

Как уже говорилось ранее, перед принятием решения о продаже своей доли в квартире субъектом сначала нужно предложить ее выкуп всем остальным сособственникам. Однако у реализации данного права есть своя процедура, которую нужно соблюсти при таком решении. Такая процедура заключается в извещении всех сособственников в письменной форме, необходимости ожидания их решения, в случае отказа появляется право приступить к оформлению документов у нотариуса [3].

Срок преимущественного права выкупа составляет 3 месяца с момента получения уведомления о продаже. В законе [1] предусмотрена письменная форма такого уведомления. После получения предупреждения о продаже доли у совла-

дельцев есть еще 30 дней для принятия решения относительно покупки [3]. Они должны оформить отказ от покупки, то есть написать заявление об отказе от преимущественного права покупки доли в квартире, и удостоверить свои подписи на нем у нотариуса.

После окончания срока и в случае отсутствия предложений, продавец сможет реализовать свою долю третьим лицам. Это норма предусмотрена частью 2 статьи 250 Гражданского кодекса РФ [1].

Такая процедура необходима только в случае продажи или обмена доли. Если же, например, собственник решит подарить ее другому лицу, то он не обязан уведомлять других собственников.

Однако у исследуемой процедуры есть и свои проблематичные стороны [4], так как в первую очередь помимо равных прав собственников, могут возникнуть межличностные конфликты, несущие отягощающий характер. Для того чтобы не столкнуться с проблемами и обезопасить себя от судебных разбирательств на случай, если совладельцы передумают, стоит сохранить все имеющиеся документы.

При отсутствии реакции на уведомления, для своей безопасности стоит сохранить такие почтовые документы как [3]:

- квитанции об отправлении;
- уведомление о вручении корреспонденции адресату;
- опись вложения с почтовым штампом;
- распечатка почтового идентификатора уведомления.

Также процедуру уведомления можно доверить нотариусу, который, в свою очередь, воспроизведет все необходимые действия и выдаст свидетельство о передаче заявления, являющееся доказательством уведомления всех совладельцев о продаже доли собственности в суде.

Итогом реализации описываемой процедуры зачастую является судебный спор в связи с трудностями, ограничивающими завершение осуществления такого права. Подобные трудности становятся преградой не только для иницилирующего продажу доли, но и для остальных дольщиков в связи с тем, что не всегда сделка бывает «чистой», а нормы законодательства соблюдены [5, 6].

Остановимся на исследовании проблем, возникающих при продаже доли в квартире и реализации права преимущественной покупки, на практических примерах.

Так, может возникнуть нарушение со стороны одного из собственников, который решил осуществить продажу своей доли и допустил возникновение следующих ситуаций [3]:

- покупателем является лицо, которое не считается держателем доли в общей собственности;
- продажа доли стороннему лицу до истечения 30-дневного срока от момента получения уведомления совладельцами;
- заключение притворной сделки дарения, которая не подразумевает самого дарения, а именно продажу, но «прикрытую» дарением, такая сделка может быть оспорена в судебном порядке;

– слишком завышенная цена.

На практике имеют место ситуации, когда собственники продают комнаты без ведома других владельцев. Однако суд становится полностью на сторону участников долевой собственности, в связи с этим им дается три месяца, чтобы обратиться в судебную инстанцию [7, 8].

Иной распространенной проблемой является следующий случай: извещение было составлено и отправлено за месяц, но истец так и не забрал письмо. Соответственно срок он пропустил, но желает осуществить приобретение. Такие дела решаются не в его пользу, ведь все свои обязанности экс-собственник исполнил.

В классификации правового поведения лиц выделяют такой тип поведения, как злоупотребление правом, механизм реализации процедуры четко прописан в законодательстве, но есть целая система обходов, граничащих между законностью и правонарушением [9]. Также в случае с общей долевой собственностью существуют способы недобросовестной реализации права продажи доли с преимущественным правом покупки среди граждан.

В науке выделяют [10]:

– модель «искусственного завышения цены предложения». Уже из названия можно понять, что поведение продавца в данном случае нацелено на установление такой цены доли, которая будет невозможна для приобретения другими сособственниками и по истечении предусмотренного законом срока либо получения отказа участников долевой собственности от реализации преимущественного права покупки продавец производит отчуждение своей доли постороннему (заинтересованному) лицу по цене, размер которой известен только сторонам договора купли-продажи. Даже несмотря на то, что по закону требуется нотариальное удостоверение такой сделки по причине отчуждения доли в праве общей собственности, скорее всего продавец и заинтересованное лицо договорятся и укажут в договоре купли-продажи более высокую цену;

– модель «предоставления отступного». Данный вариант обхода предполагает передачу доли для погашения искусственно созданного долга инициатором продажи – заключение какого-либо договора на условиях выплаты определенной денежной суммы, и по истечении срока должник уведомляет кредитора об отсутствии у него достаточной суммы для погашения долга и предлагает решение с помощью передачи своей доли в праве общей собственности;

– модель «строго личного обязательства». При заключении договора в качестве платы за оказание услуг, выполнение действий (только одним конкретным субъектом), характеризующихся неразрывной связью с личностью их исполнителя, выступает отчуждение принадлежащих ему долей. Сособственники не смогут сослаться на ущемление их права, так как они не являются субъектами в данном договоре, и, как следствие, право преимущественной покупки доли по данной модели не будет работать;

– модель «передачи доли в залог третьему лицу». Данная модель обхода основана на возможности удовлетворения залогодержателем – посторонним лицом своего требования к залогодателю – участнику долевой собственности за счет

заложенного имущества, в качестве которого выступает доля в праве общей собственности;

– модель «дробления доли и дарения ее части постороннему лицу». Данная модель обхода предполагает возможность включения в состав сособственников постороннего лица за счет отчуждения ему крайне незначительной части доли в праве общей собственности; это позволяет в дальнейшем произвести ему отчуждение оставшейся части доли как сособственнику, т.е. не нарушая требования преимущественного права покупки.

### *Заключение*

На практике большая часть представленных моделей обхода права преимущественной покупки доли в общей долевой собственности на недвижимое имущество основана на прямом применении норм действующего законодательства. При реализации закон не нарушается, соблюдается баланс между правонарушением и правомерным действием. Но так как данные модели уже известны и были сформулированы на основании судебных разбирательств, дальнейшие споры по защите прав участников общей долевой собственности должны рассматриваться объективно и с учетом обстоятельств, при которых тот или иной спор возник. В целях сокращения количества случаев злоупотребления правом авторам видятся действия по совершенствованию законодательства в части доработки разрешенных процедур и повышению объективности при судебном рассмотрении исследуемых споров.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) // Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=RprEZ9T3S8OCacb5&cacheid=0B61EF3C7D60EE3B6A1CE96854807ADE&mode=splus&rnd=VzhmBw&base=LAW&n=410306#qFsEZ9Tf8gy5Oij8>. – Текст: электронный.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации // Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=JMZUe9TGEQMTq09P1&cacheid=6529482B1989241C9351DF9C3FE96D12&mode=splus&rnd=VzhmBw&base=LAW&n=416251#LvZUe9TCgidyNiTL1>. – Текст : электронный.

3. Преимущественное право покупки доли в квартире // Администрация РФ. – URL: <http://xn----8sbmbaqpudl3am6d1d.xn--p1ai/preimushhestvennoe-pravo-pokupki-doli-v-kvartire/>. – Текст: электронный.

4. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности // Ипотека. – URL: <https://www.licey-bryansk.ru/ipoteka/vladenie-i-polzovanie-imushhestvom-nahodyash-himsya-v-dolevoj-sobstvennosti.html>. – Текст : электронный.

5. Стегниенко Е. С., Лазовик А. С. Анализ правового регулирования общедолевой собственности на объекты недвижимости в РФ // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 7 : «Молодежь. Инновации. Технологии». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022 с. С.74-78. – Текст : электронный.

6. Зарубин А. В. О некоторых вопросах раздела общедолевой жилой недвижимости // Ученые записки Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского. Юридические науки. 2019. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-nekotoryh-voprosah-razdela-obshchedolevoy-zhiloy-nedvizhimosti>. – Текст : электронный.

7. Как распоряжаться имуществом, находящимся в долевой собственности // Пресс-центр. Росреестр. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/kak-rasporyazhatsya-imushchestvom-nakhodyashchimsya-v-dolevoy-sobstvennosti-55/>. – Текст: электронный.

8. О государственной регистрации недвижимости // Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=vKj9N9TwtZXqa5v&ca-cheid=54BF657F7780A798DA970B4706CB1030&mode=splus&rnd=lio22Q&base=LAW&n=416285#6Lo9N9TkrFDrVGLO1>. – Текст : электронный.

9. Антонова Н.А., Прохоров А.Ф. Злоупотребление правом как правовая категория // Символ науки. 2019. №10. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zloupotreblenie-pravom-kak-pravovaya-kategoriya>. – Текст : электронный.

10. Дьякова С. В. Особенности реализации преимущественного права покупки // Сборник избранных статей научной сессии ТУСУР. Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники. 2020. №1-2. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=44020844>. – Текст : электронный.

© А. С. Лазовик, Е. С. Стегниенко, 2023