

Преимущественное право на заключение договора в гражданском праве

Аннотация. В процессе развития законодательства все более заметный вес приобретают нормы права, регулирующие отношения, связанные с осуществлением и защитой преимущественных гражданских прав. Деятельность в этом направлении позволяет отметить тенденцию расширения круга преимущественных гражданских прав. Так, впервые на законодательном уровне закреплён целый ряд преимущественных прав для участников корпоративных правоотношений. В договорных правоотношениях можно отметить преимущественное право на заключение договора на новый срок. Это правило закрепляют разделы ГК РФ о договоре найма и договоре аренды. Наследственные правоотношения содержат достаточно большое количество преимущественных прав. Тем не менее, несмотря на закрепление данных прав в законодательстве, проблема заключается в их недостаточно полном правовом регулировании. В статье автор постарался раскрыть содержание указанных преимущественных прав, их положительное и отрицательное влияние на субъектов гражданских правоотношений. В статье анализируется ряд дел, рассмотренных судом, сформулированы выводы и предложения по совершенствованию законодательства.

Ключевые слова: преимущественное право, имущественные права, арендатор, доля, собственность, преимущественное право на заключение договора, преимущественное право нанимателя, договор найма, преимущественное право наследника, преимущественное право участника долевой собственности.

DOI: 10.17803/1994-1471.2017.85.12.085-092

С принятием Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) появились новые виды преимущественных прав. Среди таких прав, в частности, можно назвать преимущественное право нанимателя на заключение договора найма на новый срок (ст. 684 ГК РФ) и преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК РФ). Впервые на законодательном уровне закреплён целый ряд преимущественных прав для участников корпоративных правоотношений: преимуще-

ственное право акционера непубличного общества на приобретение акций, отчуждаемых по возмездным сделкам другими акционерами перед другими лицами (п. 3 ст. 7 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»¹), преимущественное право участника общества с ограниченной ответственностью или самого общества на приобретение продаваемой другим участником доли или части доли перед другими лицами (п. 4 ст. 21 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ

¹ СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 1.

© Рязанцева Е. А., 2017

* Рязанцева Екатерина Анатольевна, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Юго-Западного государственного университета
katyabutova@yandex.ru
305040, Россия, г. Курск, ул. 50 лет Октября, д. 94

«Об обществах с ограниченной ответственностью»²), преимущественное право акционеров общества на приобретение размещаемых посредством открытой подписки дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа) (п. 1 ст. 40 Федерального закона «Об акционерных обществах»), преимущественное право вкладчика товарищества на вере на приобретение доли (ее части) перед другими лицами (п. 2 ст. 85 ГК РФ) и др.

Большое количество преимущественных прав закреплено в наследственных правоотношениях: преимущественное право наследника, обладавшего совместно с наследодателем правом общей собственности на неделимую вещь, доля в праве на которую входит в состав наследства, при разделе наследства перед другими наследниками, не обладающими преимущественным правом (ст. 1168 ГК РФ), преимущественное право наследника, проживавшего на день открытия наследства совместно с наследодателем, на получение в счет своей наследственной доли предметов обычной домашней обстановки (ст. 1169 ГК РФ), преимущественное право наследника, зарегистрированного на день открытия наследства в качестве индивидуального предпринимателя, или коммерческой организации, являющейся наследником по завещанию, на приобретение в собственность входящего в состав наследства предприятия (ст. 1178 ГК РФ).

Целый ряд преимущественных прав предусмотрен также в правоотношениях в сфере интеллектуальной собственности, в частности предоставленное автору произведения преимущественное право приобретения принадлежащего лицензиату права использования произведения, продаваемого с публичных торгов в целях обращения взыскания на это право (п. 2 ст. 1284 ГК РФ); предоставленное исполнителю преимущественное право приобретения принадлежащего лицензиату права использования исполнения, продаваемого с публичных

торгов в целях обращения взыскания на это право (п. 2 ст. 1319 ГК РФ); предоставленное лицу, организовавшему создание единой технологии за счет или с привлечением средств федерального бюджета или бюджета субъекта РФ (исполнителю), преимущественное право на заключение с Российской Федерацией или субъектом РФ договора о приобретении права на технологию в случаях, когда право на технологию принадлежит Российской Федерации или субъекту РФ (п. 3 ст. 1547 ГК РФ) и др.³

Рассмотрим преимущественные права в обязательственном правоотношении. К числу подобных прав относятся: преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок перед другими лицами (ст. 621 ГК РФ); преимущественное право нанимателя на заключение договора найма жилого помещения на новый срок перед другими лицами (ст. 684 ГК РФ); преимущественное право водопользователя на заключение договора водопользования на новый срок перед другими лицами (ст. 15 Водного кодекса РФ⁴ (ВК РФ)) и др.

Отправной точкой анализа приведенного положения будет исследование содержательных особенностей правоотношения, в состав которого входит преимущественное право на заключение конкретного договора на новый срок. Дело в том, что данное преимущественное право осуществляется в рамках обязательственного, а конкретнее — договорного юридического отношения, складывающегося между правообладателем и обязанным лицом. Характерной чертой данного правоотношения является перечень субъективных прав (помимо преимущественного права на заключение конкретного договора на новый срок), предоставляющих своему обладателю юридическую возможность реализовать правомочие владения и пользования определенным имуществом. Правообладатель, осуществляя данные правомочия, имеет заинтересованность во владении и пользовании данным имуществом на как можно более длительный срок, не огра-

² СЗ РФ. 1998. № 7. Ст. 785.

³ Заводчикова И. Р. Правовая природа преимущественного права покупки // Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики. Актуальные проблемы юридической науки : материалы XI Междунар. науч.-практ. конф. Тольятти : Изд-во Волжск. ун-та имени В. Н. Татищева, 2014. Ч. 1. С. 389.

⁴ СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.

ничиваясь при этом обусловленным сроком заключения договора. Иными словами, преимущественное право на заключение конкретного договора на новый срок позволяет его обладателю по истечении срока действия прежнего договора фактически сохранить прежние договорные правоотношения.

Следует обратить внимание на используемую нами терминологию. Говоря о том, что правообладатель после реализации преимущественного права на заключение конкретного договора на новый срок «фактически сохраняет прежние правоотношения», мы не имеем в виду буквальное сохранение прежних правоотношений. В данном случае следует толковать данное выражение более широко. То есть после осуществления преимущества, безусловно, возникает новое договорное юридическое отношение, но по своей юридической структуре оно является сходным с прежним. Разница состоит лишь в возможном изменении объема и количества субъективных прав, составляющих его содержание. Но предмет и контрагент остаются прежними.

Таким образом, можно предположить, что, стремясь сохранить правомочия пользования и владения определенным имуществом на более длительный срок, законодатель тем самым обеспечивает долговременные и стабильные договорные правоотношения.

Другой немаловажный момент, на который следует обратить внимание, заключается в том, что в качестве обладателя преимущественного права на заключение конкретного договора на новый срок может выступать лицо, которое занимается предпринимательской деятельностью. В силу специфики последней для него является важным сохранить правомочия владения и пользования имуществом, являющимся предметом договора, на более длительный срок. Прекращение данных правомочий может повлечь для него убытки — расходы на перевозку имущества с прежнего места аренды на новое, демонтаж оборудования, расположенного на месте аренды, и т.д.

Для подтверждения приведенного суждения полагаем целесообразным обратиться к материалам судебной практики, затрагиваю-

щих проблему расходов, которые обладатель преимущественного права несет вследствие прекращения договорного юридического отношения.

Так, по одному делу, рассмотренному судом, было установлено, что арендатор, осуществляя правомочие пользования и владения земельным участком, являющимся предметом договора аренды, возвел на нем незавершенный строительством объект недвижимости — здание авторемонтной мастерской (степень готовности — 11 %), провел соответствующие мероприятия, связанные с оформлением разрешительных документов, осуществил подвод инженерных сетей. Однако арендодателем ему было отказано в осуществлении преимущественного права на заключение договора аренды данного земельного участка на новый срок⁵.

Как следует из приведенных обстоятельств, арендатор, ведя строительство авторемонтной мастерской, которая по окончании строительства будет приносить доход, приложил большие усилия, требующие материальных затрат. По нашему мнению, прекращение договорного правоотношения может повлечь для арендатора невозможность в дальнейшем осуществлять строительство авторемонтной мастерской, и вложенные им средства в возведение здания (осуществление подрядных работ, подведение электричества, газоснабжения, канализации, оформление разрешительных документов) в случае разрыва арендных правоотношений будут потрачены впустую.

Следующий аспект, на котором необходимо акцентировать внимание, заключается в том, что некоторые нормы, регламентирующие порядок реализации преимущественных прав на заключение конкретного договора, закрепляют немаловажное условие, выполнение которого служит достаточным основанием для реализации данного права. Обладатель должен надлежащим образом исполнить гражданские обязанности. Например, п. 1 ст. 15 ВК РФ закрепляет норму, согласно которой «водопользователь, надлежащим образом, исполнявший свои обязанности по договору водопользования, по истечении срока действия договора водополь-

⁵ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.09.2015 № Ф04-24942/2015 по делу № А03-18937/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

зования имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора водопользования на новый срок»; п. 1 ст. 621 ГК РФ устанавливает, что «если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок».

В связи с изложенным верным представляется мнение Е. Е. Богдановой, что «наличие преимущественного права участника на заключение договора часто зависит от его добросовестности, от того, надлежащим ли образом он исполнял свои договорные обязанности»⁶.

Следовательно, в данном случае цель наделяния отдельных участников гражданского оборота преимущественным правом на заключение конкретного договора на новый срок заключается в стимулировании надлежащим образом исполнить принятое на себя обязательство.

Следует отметить, что далеко не во всех преимущественных правах на заключение конкретного договора на новый срок преследуется именно данная цель. Например, в ст. 684 ГК РФ не содержится условия, согласно которому для реализации своего преимущественного права на заключение договора найма на новый срок правообладатель обязан надлежащим образом исполнить свои обязанности.

Считаем, что законодатель, наделяя нанимателя преимущественным правом на заключение договора найма на новый срок перед другими лицами, которые не обладают подобным преимуществом, обеспечивает таким образом жилищные права детей.

В этом контексте следует обратить внимание на еще один момент. Предоставляя нанимателям преимущественное право на заключение договора найма на новый срок, законодатель

осуществляет государственное регулирование социальной политики государства, одним из направлений которой является создание условий для достойной жизни граждан без неотвратимого жизненного дискомфорта.

Следующий аспект заключается в том, что у нанимателя сложился определенный жизненный уклад, т.е. проживая в жилом помещении, он обустроил его в соответствии со своими интересами и потребностями членов семьи. Кроме того, расположение жилого помещения в определенном районе играет для нанимателя немаловажную роль, поскольку оно может находиться в непосредственной близости от работы, школы, детского сада и т.д. Поэтому мы считаем, что преимущественное право на заключение договора найма на новый срок позволяет сохранить сложившийся жизненный уклад его обладателя⁷.

Судебная практика при рассмотрении споров, возникающих из договора найма жилого помещения, свидетельствует о том, что основная цель данного преимущественного права заключается в недопустимости произвольного выселения нанимателя из занимаемого им жилого помещения, в частности «решение собственника должно быть не произвольным, т.е. выселение только ради выселения неугодного лица, проживающего в этом жилом помещении, а исключительно при наличии существенных оснований к выселению»⁸. Таким образом, преимущественное право на заключение договора найма на новый срок позволяет блокировать произвольные решения наймодателя о выселении нанимателя из занимаемого им жилого помещения.

Резюмируя вышеизложенное, мы считаем, что, наделяя преимущественным правом нанимателя на заключение договора найма на новый срок перед другими гражданами, не обладающими подобным правом, государство тем самым исполняет закрепленную

⁶ Богданова Е. Е. Добросовестность участников договорных отношений и проблемы защиты их субъективных гражданских прав : дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2010. С. 319.

⁷ Хоменко Е. А. Правовая природа преимущественных прав в гражданском законодательстве Российской Федерации // Материалы научной конференции памяти Н. И. Овчинникова (Овчинниковские чтения). 2013. Вып. 6. С. 113.

⁸ Апелляционное определение Московского областного суда от 18.06.2014 по делу № 33-12811/2014 // СПС «КонсультантПлюс»; постановление Президиума Московского областного суда от 17.10.2013 № 439 по делу № 44г-239/13 // СПС «КонсультантПлюс».

ст. 7 Конституции РФ норму, согласно которой Российская Федерация является социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека, проявляет заботу о социальной защищенности граждан, об их благополучии, сохранении для них условий нормального существования. Соответственно, незакрепление преимущественного права на заключение договора найма на новый срок могло бы привести к снижению уровня социальной защиты граждан по сравнению с гражданами, обладающими жилым помещением на праве собственности, а также может вполне поставить под угрозу частные интересы нанимателей.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что основная цель наделения участников гражданского оборота преимущественным правом в обязательственном юридическом отношении заключается в создании стабильных правоотношений между субъектами, стимулировании исполнить принятое на себя обязательство надлежащим образом, обеспечении жилищных прав граждан и повышенных гарантий жилищных прав семьи, а также жилищных прав несовершеннолетних, реализации социальной политики государства.

Особой спецификой обладает преимущественное право участников долевой собственности на покупку продаваемой доли перед другими лицами, не являющимися участниками долевой собственности (ст. 250 ГК РФ).

Наделение участников общей собственности преимущественным правом на покупку отчуждаемой доли обусловлено спецификой складывающихся правоотношений между данными лицами. Общая собственность, с точки зрения взаимоотношения ее участников, представляет собой весьма непростое юридическое явление. Основная сложность заключается в том, что вещь всего одна, а владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в общей собственности, осуществляется всеми ее участниками. Это означает, что они должны, во-первых, владеть и пользоваться имуществом по соглашению, а в случае недостижения согласия — в порядке, установ-

ленном судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ). Во-вторых, распоряжение имуществом должно осуществляться по соглашению всех участников (п. 1 ст. 246 ГК РФ). Изложенное позволяет говорить, что у участника общей собственности нет свободы усмотрения в осуществлении своих правомочий собственника.

В этом контексте представляется верным сделать следующее заключение: преимущественное право направлено на прекращение права общей собственности и возникновение права частной собственности или уменьшение количества участников правоотношения общей собственности и, как следствие, сведение конфликтов к минимуму.

По одному из дел судебными инстанциями было указано на конфликтный характер отношений между участниками долевой собственности на однокомнатную квартиру и, как следствие, на необходимость сокращения количества участников общей собственности за счет прекращения для некоторых из них режима общей собственности. При этом было установлено, что двое лиц из числа сособственников чинят двум другим сособственникам препятствия во вселении в жилое помещение и проживании в нем, постоянно меняя замки на входной двери, не предоставляя при этом ключи от квартиры, создавая иные невыносимые условия для совместного проживания⁹.

Как показывает правоприменительная практика, преимущественное право можно обойти, совершив отчуждение либо небольшой части доли, либо всей доли на основании безвозмездной сделки. Однако неясной представляется позиция суда.

Рассмотрим конкретное дело. Отец несовершеннолетнего лица, являясь собственником $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на квартиру, заключил сделку дарения постороннему лицу. Его сын также является собственником $\frac{1}{2}$ доли. Как следует из материалов дела, по просьбе продавца, т.е. отца, был заключен договор дарения спорной доли, в то время как на самом деле стороны имели в виду договор купли-продажи, поскольку продавец получил за переданную им долю денежные средства, что подтверждается распиской в их получении.

⁹ Апелляционное определение Московского городского суда от 10.02.2014 по делу № 33-1607 // СПС «КонсультантПлюс».

Управление по опеке и попечительству, действуя в интересах несовершеннолетнего, обратилось в суд с иском о признании данной сделки недействительной и о применении последствий недействительности.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, судебные инстанции исходили из следующего. Судебная коллегия не оспаривает, что между сторонами была заключена сделка дарения спорной доли. Однако покупатель получил от продавца «3 700 000 руб. за оформленную договором дарения долю в спорной квартире». Этот вывод позволил судам обеих инстанций квалифицировать возникшее правоотношение между сторонами как обязательство купли-продажи. Это означает, что к спорным правоотношениям должны применяться нормы ст. 250 ГК РФ. Данная норма не предусматривает в качестве защиты заявления требования о признании сделки недействительной¹⁰.

Приведенные исследования приводят к следующему принципиально важному выводу. Преимущественное право в правоотношении общей собственности можно обойти, совершив сделку дарения. Однако и в этом случае правообладатель может его защитить, признав данную сделку недействительной. Как показывает анализ судебной практики, основная сложность заключается в доказательстве притворности сделки. Суды при квалификации договора дарения в качестве мнимой сделки принимают во внимание следующие обстоятельства: наличие конфликтных отношений между обладателем преимущественного права и лицом, совершившим отчуждение имущества, отсутствие или наличие родственных, дружеских связей между новым покупателем доли и продавцом, причины, послужившие основанием для дарения, разумно объясняющие дарение дорогостоящего имущества в виде доли в праве собственности.

На основании изложенного мы приходим к выводу, что преимущественное право в правоотношении общей собственности направлено на прекращение права общей собственности и возникновение права собственности одного субъекта или уменьшение количества участников правоотношения общей собственности.

Тем не менее полагаем, что проблема в данном случае не исчезает, а еще больше обостряется. Это еще раз подтверждает сложность и неоднозначность института общей собственности, что в первую очередь выражается во взаимоотношении сособственников между собой.

Ранее отмечалось, что к преимущественным правам в наследственных правоотношениях, согласно ГК РФ, относятся: преимущественное право наследника, обладавшего совместно с наследодателем правом общей собственности на неделимую вещь, доля в праве на которую входит в состав наследства, при разделе наследства перед другими наследниками, не обладающими преимущественным правом (п. 1 ст. 1168 ГК РФ); преимущественное право наследника, постоянно пользовавшегося неделимой вещью (ст. 133 ГК РФ), входящей в состав наследства, при разделе наследства на получение в счет своей наследственной доли этой вещи перед другими наследниками, не пользовавшимися этой вещью и не являвшимися ранее участниками общей собственности на нее (п. 2 ст. 1168 ГК РФ); преимущественное право наследника, проживавшего ко дню открытия наследства в жилом помещении, раздел которого в натуре невозможен, и не имеющего иного жилого помещения, на получение в счет наследственной доли этого жилого помещения перед другими наследниками, не являющимися собственниками жилого помещения (п. 3 ст. 1168 ГК РФ); преимущественное право наследника, проживавшего на день открытия наследства совместно с наследодателем, на получение в счет своей наследственной доли предметов обычной домашней обстановки (ст. 1169 ГК РФ); преимущественное право наследника, зарегистрированного на день открытия наследства в качестве индивидуального предпринимателя, или коммерческой организации, являющейся наследником по завещанию, на приобретение в собственность входящего в состав наследства предприятия (ст. 1178 ГК РФ). В названных случаях преимущественные права предоставляют своему обладателю юридическую возможность приобрести в собственность определенное имущество в приоритетном порядке перед дру-

¹⁰ Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского округа — Югры от 26.04.2016 по делу № 33-2648/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

гими лицами. Данные нормы, на наш взгляд, вполне правомерны и защищают интересы заинтересованных в данном имуществе и достойных наследников на наследственное имущество. Кроме того, указанные нормы ГК РФ сводят к минимуму судебные споры между наследниками относительно наследственного имущества и облегчают раздел наследства между ними.

Подводя общий итог, можно отметить, что преимущественные права, закрепленные гражданским законодательством, оказывают большое влияние на правоотношения, возникающие между субъектами договорных, наследственных и иных отношений. Проблемы и пробелы действующего законодательства в данном вопросе можно устранить путем совершенствования ныне действующих норм.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Богданова Е. Е. Добросовестность участников договорных отношений и проблемы защиты их субъективных гражданских прав : дис. ... д-ра юрид. наук. — М., 2010. — 421 с.
2. Заводчикова И. Р. Правовая природа преимущественного права покупки // Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики. Актуальные проблемы юридической науки : материалы XI Международной научно-практической конференции. — Тольятти : Изд-во Волжск. ун-та имени В. Н. Татищева, 2014. — Ч. 1. — С. 389—393.
3. Хоменко Е. А. Правовая природа преимущественных прав в гражданском законодательстве Российской Федерации // Материалы научной конференции памяти Н. И. Овчинникова (Овчинниковские чтения). — 2013. — Вып. 6. — С. 113—117.

Материал поступил в редакцию 10 сентября 2017 г.

A PREFERENTIAL RIGHT TO MAKE A CONTRACT IN CIVIL LAW

RYAZANTSEVA Ekaterina Anatolievna — PhD in Law, Associate Professor of the Department of Civil Law at the Southwest State University
katyabutova@yandex.ru
305040, Russia, Kursk, ul. 50 let Oktyabrya, d. 94

Abstract. *In the process of legislation development, the rules of law governing relations associated with the implementation and protection of preferential rights are becoming increasingly significant. Implementation and protection of preferential rights highlight the trend towards expanding the range of preferential rights in civil law. Thus, for the first time, preferential rights for the participants of corporate legal relations have been envisaged at the legislative level. In contract relations, we can mention a preferential right to conclude a new contract for a new term. This rule is enshrined in chapters of the Civil Code devoted to employment and lease agreements. Hereditary legal relationships are based on a fairly large number of preferential rights. However, despite the fact that these rights are enshrined in the law, the problem resides in the lack of legal regulation. In the article, the author attempts to disclose the content of preferential rights and their positive and negative effects for the subjects of civil relations. The article analyses a number of cases considered by the court. The author's reasoning is underpinned by conclusions and proposals for the improvement of legislation.*

Keywords: *preferential right, preferential rights, tenant, share, property, preferential right to make a contract, preferential right of an employer, contract of employment, preferential right of an heir, preferential right of a tenant in common.*

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. *Bogdanova E. E.* Dobrosovestnost' uchastnikov dogovornyh otnoshenij i problemy zashhity ih sub#ektivnyh grazhdanskih prav : dis. ... d-ra jurid. nauk. — M., 2010. — 421 s.
2. *Zavodchikova I. R.* Pravovaja priroda preimushhestvennogo prava pokupki // Tatishhevskie chtenija: aktual'nye problemy nauki i praktiki. Aktual'nye problemy juridicheskoy nauki : materialy XI Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii. — Tol'jatti : Izd-vo Volzhsk. un-ta imeni V. N. Tatishheva, 2014. — Ch. 1. — S. 389—393.
3. *Homenko E. A.* Pravovaja priroda preimushhestvennyh prav v grazhdanskom zakonodatel'stve Rossijskoj Federacii // Materialy nauchnoj konferencii pamjati N. I. Ovchinnikova (Ovchinnikovskie chtenija). — 2013. — Vyp. 6. — S. 113—117.