

Каждый из участников общей долевой собственности имеет право по своему усмотрению распорядиться принадлежащей ему долей (продать, подарить, завещать, отдать в залог и т.д.). Для реализации данного права согласия остальных участников общей долевой собственности, как правило, не требуется.

Вместе с тем при продаже доли в общем имуществе должны быть соблюдены особые правила, предусмотренные ст. 250 ГК РФ, согласно которой участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли. Данное правило применяется также при отчуждении доли по договору мены, по которому каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен (ст. 567 ГК РФ).

Преимущественное право покупки действует лишь тогда, когда доля продается постороннему лицу. При продаже доли кому-либо из участников общей долевой собственности остальные сосособственники не имеют преимущественного права на приобретение отчуждаемой доли.

Если несколько участников общей долевой собственности желают воспользоваться преимущественным правом покупки, то выбор, кому из них продать свою долю, принадлежит продавцу. В случае спора между ними суд не вправе обязать продавца передать свою долю другому, чем выбрано им, сосособственнику.

Преимущественное право покупки не действует в случае продажи доли жилого дома, квартиры с публичных торгов, проводимых при отсутствии на это согласия всех участников долевой собственности в случаях и с соблюдением правил, предусмотренных ч. 2 ст. 255 ГК РФ и другими законами. Оно не применяется и при наследовании, безвозмездном отчуждении доли в праве общей собственности, например путем

дарения.

Если же под видом дарения фактически совершается продажа доли недвижимости, то на такую сделку может быть распространено преимущественное право покупки.

Согласно п. 2 ст. 170 ГК РФ притворная сделка, т.е. сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки применяются относящиеся к ней правила.

Поэтому при доказанности, что в действительности доля дома, квартиры была продана, а не подарена постороннему лицу, к сделке применяются правила, в том числе предусмотренные ст. 250 ГК РФ, относящиеся к продаже доли недвижимости. Однако для того чтобы в данном случае применить правило о преимущественной покупке, должны быть представлены отвечающие требованиям допустимости доказательства, подтверждающие все существенные условия договора купли-продажи (предмет, цена и т.п.). При отсутствии таких доказательств суд не может признать прикрываемую сделку заключенной и определить размер денежной суммы, подлежащей выплате покупателю при переводе его прав и обязанностей по договору на истца.

Залог доли в праве на общий жилой дом, квартиру может быть осуществлен без согласия других собственников. Однако в случае обращения по требованию залогодержателя взыскания на эту долю при ее продаже применяются правила ст. 250 и 255 ГК РФ о преимущественном праве покупки, принадлежащем остальным собственникам, и обращении взыскания на долю в праве общей собственности (п. 2 ст. 7 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ГК РФ (ч. 6 ст. 42 ЖК РФ).

При продаже доли (комнаты в коммунальной квартире) постороннему лицу собственники жилого дома (собственники остальных комнат в данной квартире) имеют преимущественное право покупки продаваемой доли (комнаты) по той цене, по которой она продается, и на прочих равных условиях (соблюдение сроков платежей,

обязанности по оплате расходов, связанных с оформлением сделки, и т.п.).

Продавец доли обязан известить остальных участников долевой собственности на жилой дом, квартиру о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и условий, на которых она продается.

Если участник долевой собственности выражает согласие приобрести долю дома, квартиры по цене, назначенной продавцом, но выдвигает при этом неприемлемые для последнего условия (например, с рассрочкой либо отсрочкой платежа), то продавец вправе продать принадлежащую ему долю дома на назначенных им условиях постороннему лицу.

В то же время если продавец доли дома, квартиры впоследствии изменит цену или другие условия продажи, то он обязан уведомить об этом в установленном порядке остальных участников общей долевой собственности. В противном случае их преимущественное право покупки может оказаться нарушенным.

На практике неоднозначно решается вопрос о возможности изменения продавцом условий продажи доли, если кто-либо из участников общей собственности в установленный срок принял предложение воспользоваться правом преимущественной покупки и приобрести долю недвижимости на указанных продавцом условиях. Высказывается мнение, в том числе на страницах юридической литературы <1>, о том, что направленное извещение о продаже доли является безотзывной офертой и в случае ее принятия (акцепта) договор считается заключенным, отчуждаемая доля переходит к остальным участникам общей долевой собственности и распределяется между ними пропорционально имеющимся у них долям.

<1> См., например: Российская юстиция. 2001. N 2.

С таким мнением, оказывающим определенное влияние на судебную практику, безусловно, согласиться нельзя, так как извещение продавца остальным участникам общей долевой собственности и предложение, направляемое в порядке ст. 435 ГК РФ, имеют различную правовую природу.

Рассматривая содержание ст. 250 ГК РФ, следует признать, что эта норма ограничивает право собственника свободно распоряжаться своим имуществом. Однако распространение на правила, связанные с осуществлением преимущественного права покупки, общих положений закона, налагающих на продавца обязательство продать свое имущество лицу, принявшему предложение, привело бы к необоснованному расширению ограничения прав собственника, введенного специальной нормой закона.

Из анализа п. 1 ст. 9, п. 1 ст. 421, ст. 435 ГК РФ в их взаимосвязи следует, что предложение (оферта) направляется лицом добровольно, по своему усмотрению и отражает его свободное волеизъявление считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение.

Извещение участников общей долевой собственности о продаже доли направляется не по усмотрению собственника, а в силу обязательного для него предписания закона и не выражает его волю на обязательное заключение договора с адресатом. Правовое значение такого извещения определено п. 2 ст. 250 ГК РФ и заключается только в одном: уведомить других сосособственников "о намерении продать свою долю постороннему лицу", что нельзя расценить в качестве предложения заключить договор.

Согласие собственника, получившего указанное извещение, означает только то, что он имеет первоочередное право приобрести в установленный срок продаваемую долю путем заключения соответствующего договора перед лицом, которому продавец по своему свободному волеизъявлению намерен продать долю, но не считает его заключившим договор с момента выражения согласия, как это предусмотрено п. 1 ст. 433, ст. 435 ГК РФ.

Различны и последствия нарушения. При несоблюдении правила о преимущественной покупке договор не утрачивает юридическую силу - возможна лишь замена указанного в нем покупателя другим лицом; в случае же признания договора заключенным путем

акцепта оферты последующий договор может быть признан недействительным как совершенный лицом, уже не обладающим правом распоряжаться предметом договора.

Рассматриваемые судами дела по спорам, возникающим при осуществлении преимущественного права покупки, в подавляющем большинстве случаев связаны с отчуждением доли недвижимого имущества.

Договор продажи недвижимости может быть заключен только одним из предусмотренных ст. 434 ГК РФ способов: путем составления одного документа, подписанного сторонами, а договор продажи жилого дома, квартиры (их части) подлежит также государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (ст. 550, 558 ГК РФ). Право собственности на недвижимое имущество возникает у приобретателя во всех случаях с момента государственной регистрации перехода права (ст. 131, п. 2 ст. 223, ст. 551 ГК РФ).

Приведенные правовые положения в принципе исключают возможность заключения договора продажи недвижимости путем акцепта направленного предложения (оферты) и перехода с этого момента права собственности на отчуждаемую долю к остальным участникам общей долевой собственности.

Участник, выразивший согласие, должен заключить с продавцом договор в виде единого документа с обязательным изложением в нем предусмотренных ст. 554, 555 ГК РФ условий и провести государственную регистрацию.

Если намерение приобрести долю будет высказано несколькими собственниками, то договор заключается с тем из них, которого укажет продавец. Применение по аналогии п. 2 ст. 93 ГК РФ, которым установлено преимущественное право покупки отчуждаемой доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью участниками этого общества пропорционально размерам своих долей, вряд ли допустимо. Эта норма регулирует отношения по распоряжению долями, имеющими стоимостное выражение, их перераспределение между участниками общества всегда возможно и влияет лишь на объем их участия в управлении обществом. Отчуждаемой же доле недвижимости всегда соответствует часть имущества в натуре, которую зачастую нельзя разделить. Например, распределение доли жилого дома, на которую приходится комната размером 9 кв. м, между тремя претендующими на нее собственниками привело бы к последующему спору о выплате стоимости этой доли кому-либо из них на основании ст.

252 ГК РФ.

Правовые последствия отказа продавца от заключения договора, в том числе в связи с изменением им цены и других условий продажи, выражаются только в том, что он не вправе продать эту долю третьему лицу без повторного уведомления всех участников долевой собственности о продаже доли на новых условиях.

В то же время если из извещения усматривается воля собственника отчуждаемой доли заключить договор на предлагаемых им условиях с любым, кто отзовется, такое предложение может быть признано публичной офертой со всеми вытекающими из этого последствиями (п. 2 ст. 437 ГК РФ). Однако это не относится к случаям продажи доли недвижимого имущества, когда данный способ заключения договора неприменим, о чем сказано выше.

Извещение о продаже доли дома, квартиры направляется остальным участникам долевой собственности обязательно в письменном виде с указанием цены и всех других условий, на которых она продается. Доказательством извещения о предстоящей продаже доли в общей собственности могут служить ответы сособственников на извещение продавца, свидетельство нотариуса о передаче участникам долевой собственности заявления продавца (ст. 86 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате).

Участники долевой собственности не могут передать принадлежащее им преимущественное право покупки другим лицам, поскольку такое право является личным, но вправе отказаться от него. Доказательством могут служить их письменные заявления об отказе от осуществления преимущественного права покупки отчуждаемой доли (с указанием цены и других условий, на которых она продается).

Закон не требует обязательного нотариального удостоверения возмездных сделок по отчуждению недвижимости, в том числе доли жилого дома, квартиры, за исключением отдельных их видов, например договора аренды (ст. 584 ГК РФ), но по соглашению сторон любой договор может быть оформлен нотариально. Требование же о государственной регистрации прав на недвижимое имущество распространяется на все случаи перехода прав на основании договора.

2. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПОКУПКИ

В зависимости от того, в нотариальной или простой письменной форме совершена сделка, представляются доказательства отказа долевыми собственниками от преимущественного права покупки доли.

Если отчуждение доли производится на основании нотариально удостоверенного договора, то надлежаще заверенные заявления собственников об отказе от покупки доли направляются нотариусу, который обязан удостовериться в соблюдении правил ст. 250 ГК РФ. Они могут лично явиться к нотариусу и подать заявление. Нотариус устанавливает их личность на основании паспорта или других документов, исключающих любые сомнения относительно личности явившихся, и проверяет подлинность подписи, о чем делает отметку на заявлении и указывает наименование документа, удостоверяющего личность, кем и когда он выдан. В этом случае в регистрирующий орган представляются нотариально заверенные копии таких заявлений.

Когда же сделка совершена в простой письменной форме, к заявлению о государственной регистрации должны прилагаться документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее; если к этому времени не истек месячный срок со дня извещения продавцом остальных собственников, то регистратор прав обязан приостановить государственную регистрацию до истечения этого срока.

К заявлению о регистрации могут также прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и оформленные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или нотариально заверенные. В этом случае государственная регистрация права на долю в общей собственности проводится независимо от срока, прошедшего с момента извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности (ст. 24 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Если остальные участники долевой собственности откажутся от осуществления преимущественного права покупки отчуждаемой доли жилого дома, квартиры или не приобретут продаваемую долю в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Это относится и к тем случаям, когда участники общей долевой собственности отказываются принять извещение продавца о предполагаемой продаже. Молчание в пределах установленного срока для осуществления преимущественного права покупки равносильно отказу.

В случае спора факты извещения остальных собственников о продаже доли, их отказов от покупки доли в праве могут быть установлены судом на основании доказательств, соответствующих требованиям допустимости (ст. 60 ГПК). Учитывая, что извещение и отказ требуют письменной формы, и подтверждаться они должны письменными средствами доказывания.

Определенные сложности возникают, когда другие собственники не проживают в месте нахождения недвижимости, доля которой отчуждается, и адрес их неизвестен. Прежде возможность удостоверения в таких случаях договора купли-продажи доли постороннему лицу, если данные обстоятельства подтверждены соответствующими документами, была предусмотрена п. 50 Инструкции о порядке совершения нотариальных действий государственными нотариальными конторами РСФСР от 6 января 1987 г., утратившей силу согласно Приказу Министерства юстиции РФ от 26 апреля 1999 г. N 73.

Представляется, что требование об извещении можно признать соблюденным, если продавец представит доказательства о направлении им уведомления о продаже доли по последнему известному месту жительства отсутствующих собственников и о том, что их место пребывания неизвестно (данные адресного бюро, сообщение местной администрации, налоговых органов о задолженности отсутствующего лица по уплате налогов, сборов и иных платежей по своей доле в общем имуществе и т.п.). В противном случае было бы ограничено право собственника, желающего распорядиться своим имуществом с соблюдением правил ст. 250 ГК РФ.

При продаже доли недвижимости постороннему лицу с нарушением преимущественного права покупки любой участник долевой собственности вправе в течение трех месяцев обратиться в суд с иском о переводе на него прав и обязанностей покупателя.

Трехмесячный срок исчисляется с того момента, когда лицо узнало или должно было узнать о состоявшейся продаже доли жилого дома, квартиры с нарушением его права.

В таком же порядке определяется начало течения срока исковой давности для лиц, фактически вступивших во владение наследственным имуществом, но не получивших свидетельство о праве на наследство на перешедшую им долю жилого дома, квартиры. Закон не связывает возникновение преимущественного права покупки с регистрацией права собственности на полученную по наследству часть жилого дома, квартиры. Согласно п. 4 ст. 1152 ГК РФ принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства. Следовательно, наследники, фактически принявшие наследство в виде доли недвижимости, обладают преимущественным правом покупки и при нарушении данного права могут обратиться за судебной защитой в рамках установленного срока.

Закрепленная в п. 3 ст. 250 ГК РФ норма устанавливает срок для защиты права на приоритетное приобретение отчуждаемой доли по иску лица, право которого нарушено, что полностью совпадает с понятием исковой давности, определенным ст. 195 ГК РФ. Поэтому нет правовых оснований считать указанный срок пресекательным, в связи с чем нельзя согласиться и с противоположным разъяснением, данным в п. 20 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" <1>.

<1> Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1998. N 10.

Применение, приостановление и перерыв течения этого срока, а также его восстановление, когда это допускается законом (ст. 205 ГК РФ), осуществляются по общим правилам, предусмотренным гражданским законодательством.

Ответчиками по искам, связанным с нарушением преимущественного права покупки, являются продавец и покупатель доли недвижимости. Исковое заявление оплачивается государственной пошлиной исходя из цены иска, определяемой стоимостью проданной доли строения, квартиры.

При предъявлении такого иска истец обязан по предложению судьи внести требуемую сумму на банковский счет управления (отдела) Судебного департамента в субъектах Российской Федерации или иным образом гарантировать выплату в случае удовлетворения его иска всех сумм, уплаченных покупателем доли недвижимости (покупная цена, сборы и пошлины, другие понесенные покупателем при покупке доли необходимые расходы). Это обусловлено тем, что закон (п. 2 ст. 250 ГК РФ) наделяет участника общей долевой собственности преимущественным правом приобрести продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество, а не ограничиться выражением желания на ее покупку. Реальность заявленного требования должна быть подтверждена путем внесения необходимых сумм, что позволяет также защитить интересы покупателя, обеспечить возможность исполнения решения суда в случае удовлетворения иска.

Невыполнение требования судьи о внесении сумм, по мнению автора, можно расценить как отсутствие у истца действительного намерения приобрести отчуждаемую долю, что является основанием для отказа в иске. Такие последствия должны быть разъяснены истцу.

Вместе с тем следует учитывать, что предварительное внесение лицом, претендующим на проданную долю, покупной цены является одной из мер обеспечения иска. Поэтому если такая мера обеспечения судом не будет применена, то само по себе невнесение истцом предварительно покупной цены не может служить основанием для отказа в удовлетворении его требований.

На практике часто встречается ошибка, когда гражданином или организацией предъявляется, а судом рассматривается иск о признании недействительным договора купли-продажи доли недвижимости по основанию нарушения преимущественного права покупки. Удовлетворение подобного иска влечет за собой применение последствий недействительности сделки путем приведения сторон в первоначальное положение, что исключает замену покупателя по договору, так как сделка признается недействительной с момента ее заключения и продавец восстанавливается в правах собственника (ст. 167

ГК РФ).

Возможность признания сделки недействительной по указанному основанию не предусмотрена. Закон наделяет участника общей долевой собственности правом требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя. Поэтому в решении суда при удовлетворении иска указывается о переводе таких прав и обязанностей и о замене покупателя истцом по делу в договоре купли-продажи доли недвижимости, который остается действительным, а также о взыскании с истца в пользу первоначального покупателя по договору уплаченных сумм.

В порядке рекомендации можно предложить следующую редакцию резолютивной части решения суда: "Иск удовлетворить. Перевести права и обязанности покупателя по договору купли-продажи от 19 марта 2003 года, заключенному между Ивановым Василием Ивановичем (продавцом) и Петровым Федором Васильевичем (покупателем) и зарегистрированному _____ учреждением юстиции по регистрации прав по записи _____ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на Васильева Сергея Николаевича, признав его по данному договору покупателем 1/4 доли жилого дома, находящегося по адресу: _____".
Настоящее решение является основанием для аннулирования произведенной в Едином государственном реестре прав на основании договора купли-продажи от 19 марта 2003 года записи о праве собственности Петрова Федора Васильевича на 1/4 доли дома и внесения записи о праве собственности Васильева Сергея Николаевича на 1/4 доли указанного дома. Взыскать с Васильева Сергея Николаевича в пользу Петрова Федора Васильевича покупную цену доли дома в сумме _____ рублей и расходы по заключению договора в сумме _____ рублей, а всего - _____ рублей".

Данное решение становится неотъемлемой частью договора купли-продажи доли жилого дома, квартиры и подлежит обязательному представлению в государственный орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для внесения соответствующих изменений в произведенную регистрационную запись.

Различия между исковыми требованиями о переводе прав и обязанностей покупателя и иском о признании сделки недействительной можно проиллюстрировать на следующем примере.

Ф-ва обратилась в суд с иском о признании недействительным в 1/4 части договора

купли-продажи жилого дома, заключенного между ее отцом, Ф-ым, и Н-вой, и переводе на нее прав и обязанностей покупателя на остальные 3/4 доли жилого дома. Свои требования она мотивировала тем, что после смерти матери в порядке наследования приобрела право собственности на 1/4 долю дома, фактически вступив во владение наследственным имуществом, и имеет преимущественное право покупки остальной доли; отец незаконно распорядился ее долей, а также продал принадлежавшие ему 3/4 доли дома постороннему лицу с нарушением ее (истицы) преимущественного права покупки. Решением районного суда, с которым согласились последующие судебные инстанции, оспариваемый договор признан недействительным в части продажи Ф-ым принадлежащей его дочери 1/4 доли дома, за истицей признано право собственности на эту долю дома, а также переведены права и обязанности покупателя остальной части дома по основанию преимущественного права покупки, в пользу прежнего покупателя Н-й с продавца Ф-ва взыскана стоимость полученной им 1/4 доли, с Ф-вой - покупная цена 3/4 доли дома, уплаченная при заключении договора. Перед Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ был поставлен вопрос об отмене в порядке надзора состоявшихся судебных постановлений по тому основанию, что вся сумма покупной цены дома была получена Ф-ым, часть этой суммы неправильно взыскана с Ф-й, являющейся истицей по делу.

Судебная коллегия не согласилась с такими доводами по следующим основаниям. Признав недействительным договор в части продажи 1/4 доли, суд правильно применил предусмотренные ст. 167 ГК последствия недействительности сделки в данной части и взыскал с Ф-ва полученную им за эту долю сумму в пользу покупателя. Сумма за продажу 3/4 доли дома, собственником которых он являлся, получена им правомерно, сделка в этой части не признана недействительной, признание истицы на основании ст. 250 ГК РФ покупателем 3/4 доли дома означает перевод на нее не только прав, но и обязанностей покупателя, в том числе по уплате покупной цены за приобретаемую долю, в связи с чем приходящаяся на указанную долю часть цены, уплаченная по договору, обоснованно взыскана с истицы в пользу покупателя, исключенного из договора.

Преимущественное право покупки сособственников сохраняется до прекращения общей собственности на дом, квартиру.

Раздел общего имущества или выдел доли одного из собственников влечет за собой прекращение общей собственности на выделенную в натуре часть дома, квартиры (ст. 252 ГК РФ) и утрату остальными участниками долевой собственности преимущественного права покупки при продаже выделенной доли. Не возникает и у покупателя, приобретшего выделенную в натуре часть жилого дома, квартиры, преимущественное право покупки остальной части недвижимости в случае ее продажи впоследствии другими собственниками.

Определение порядка пользования жилым домом, квартирой не прекращает общую собственность и не влечет за собой утрату преимущественного права покупки.

Неоднозначно решается судами вопрос о том, какими доказательствами должен быть подтвержден раздел (выдел доли) в натуре. По мнению автора, такое обстоятельство может быть подтверждено не только решением суда, но и иными данными, с достоверностью свидетельствующими о прекращении общей собственности на дом, квартиру.

Б. предъявила иск к Г. и А. о переводе на нее прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи доли жилого дома, ссылаясь в обоснование своих требований на нарушение ее преимущественного права покупки проданной доли. Решением районного суда в удовлетворении иска было отказано. Суд признал, что право общей долевой собственности на жилой дом между истицей и продавцом ранее было прекращено. Обосновывая такой вывод, суд сослался на то, что закон не предусматривает нотариальной формы удостоверения соглашения о разделе имущества в натуре, в связи с чем оно может быть заключено в простой письменной форме. Суду представлено письменное соглашение между Б. и А., по которому они произвели раздел дома в натуре, конкретизировав части строения, перешедшие каждому из них в собственность. Соглашением предусмотрены отдельные входы в каждую часть дома, оговорены конкретные работы по их изоляции. Такие работы были проведены в точном соответствии с состоявшимся соглашением, что подтверждено соответствующим актом, планом строения, показаниями свидетелей.

Такая точка зрения, высказанная судом, представляется правильной. Как вытекает из ст. 252 ГК РФ, имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Судом производится раздел (выдел доли) в натуре только тогда, когда между участниками не достигнуто соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них. Поэтому при представлении надлежащих доказательств о наличии соглашения, которым отчуждаемая одним из собственников доля дома, квартиры ранее была выделена в натуре, требования остальных собственников о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи этой доли по мотиву нарушения преимущественного права покупки не могут быть удовлетворены.