

Хорошепцева Наталья Игоревна

Khorosheptseva Natalya Igorevna

главный юриконсульт отдела защиты интересов банка в сфере корпоративного бизнеса и взаимодействия с государственными органами Юридического управления Центрально-Черноземного банка, ПАО Сбербанк
[General Counsel of the Department for Protection of Bank's Interests in Corporate Business and Interaction with Government Bodies, Central Black Earth Bank, Sberbank.](#)
E-mail: n.khorosheptseva@gmail.com.



УДК 347.238

**О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ, СВЯЗАННЫХ
С РЕАЛИЗАЦИЕЙ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА
ПОКУПКИ ДОЛИ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ПРИ ЕЕ ПРОДАЖЕ
С ПУБЛИЧНЫХ ТОРГОВ**

**ON THE LATEST APPROACH IN JUDICIAL PRACTICE
TO THE BALANCE BETWEEN THE PREEMPTIVE RIGHT
TO BUY OWNERSHIP INTEREST IN THE OWNERSHIP
ON SOLD VIA PUBLIC TENDER REAL PROPERTY
AND INTERESTS OF MORTGAGEE**

Ключевые слова: залог доли в праве собственности на недвижимое имущество, преимущественное право покупки, публичные торги, соблюдение интересов залогодержателя.

Keywords: pledge of a share in ownership of real estate, pre-emptive right to purchase, public auction, respect for the interests of the pledgee.

В статье исследуются различные позиции судов по вопросу о наличии либо отсутствии у сособственника преимущественного права покупки доли при ее продаже с публичных торгов. Автором проанализированы последствия и проблемы для залогодержателя доли, связанные с позицией Верховного Суда РФ о наличии преимущественного права. В числе указанных последствий выделены: увеличение сроков и расходов при реализации заложенной доли, влияние преимущественного права покупки на спрос со стороны потенциальных участников торгов, а также на право залогодержателя определять порядок реализации заложенной доли. В статье отмечается не-

обходимость соблюдения преимущественного права покупки при оставлении кредитором-залогодержателем за собой имущества, нереализованного на публичных торгах. Автором сделан вывод о необходимости изменения действующего регулирования преимущественного права покупки и предложены возможные варианты изменений.

The article examines various positions of the courts on the issue of whether or not a co-owner has a preemptive right to purchase a share when selling it at a public auction. The author analyzes the consequences and problems for the mortgagee of a share associated with the position of the Supreme Court of the Russian Federation on the existence of a preemptive right. Among these consequences, the following are highlighted: an increase in the time and costs for the sale of the pledged share, the effect of the preemptive right to purchase on the demand from potential bidders, as well as the right of the pledgee to determine the procedure for selling the pledged share. The article notes the need to comply with the preemptive right to purchase when the creditor-pledgee leaves the property not sold at public auction. The author concluded that it is necessary to change the current regulation of the preemptive right to purchase and suggested possible options for changes.

Институт общей собственности, известный со времен римского частного права, в России является одним из наиболее статичных по сравнению с иными правовыми институтами, поскольку регулирующие его нормы в основном базируются на принципах, сформулированных римскими юристами и почти не менялись за все время его существования.

Один из видов общей собственности – долевая собственность, и именно она закреплена законодателем в качестве общего правила возникновения права собственности на одно имущество у двух и более лиц (п. 3 ст. 244 ГК РФ). Выступая объектом гражданских прав наравне с иным имуществом, доля в праве собственности зачастую становится предметом залога. При этом доля в праве собственности на недвижимое имущество – достаточно ликвидный и, как следствие, распространенный предмет залога.

Главной особенностью долевой собственности является наличие у сособственника преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности, отчуждаемой другим собственником, по цене и на условиях, предложенных третьему лицу. Однако закрепляя указанное право, п. 1 ст. 250 ГК РФ прямо

указывает на случаи его неприменения, в числе которых – продажа доли с публичных торгов. К публичным торгам относятся, в том числе, торги, проводимые в рамках процедур банкротства и исполнительного производства.

По мнению одного из ведущих российских специалистов в сфере права собственности в гражданском праве К.И. Скловского, указанный подход отвечает природе публичных торгов, поскольку преимущественное право покупки само по себе несовместимо с механизмом торгов, основанном на равном состязании всех его участников [1].

Позднее аналогичная правовая позиция изложена в определении Конституционного Суда РФ от 21.04.2011 №569-О-О, вынесенном при проверке конституционности п. 1 ст. 250 ГК РФ. При этом, по мнению Конституционного суда РФ, отсутствие у участника общей долевой собственности преимущественного права покупки в данном случае не препятствует ему участвовать в публичных торгах на общих основаниях при заинтересованности в приобретении доли [2].

Судебная практика арбитражных судов по указанному вопросу за 2018-2020 год, являлась противоречивой: ряд судов придерживался точки зрения об отсутствии преимущественного права покупки при продаже доли с публичных торгов [См., например, 3,4]; часть, напротив, полагали, что указанный способ реализации доли в праве собственности не лишает сособственника преимущественного права покупки [См., например, 5,6].

В определении от 4.06.2020 №306-ЭС19-22343 (далее – Определение) Верховный Суд РФ пришел к выводу о наличии у сособственника преимущественного права покупки доли в праве собственности при ее продаже с публичных торгов, сформулировав следующий подход: что цена доли в праве должна быть определена по результатам открытых торгов, но после ее определения сособственнику другой доли должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки по указанной цене, посредством направления ему предложения о заключении договора. В случае отказа или отсутствия волеизъявления сособственника в течение определенного срока, доля должника подлежит реализации победителю торгов [7]. Указанная позиция

сформулирована применительно к публичным торгам в рамках дела о банкротстве, однако, представляется, что аналогичный механизм в дальнейшем может быть применен и при проведении торгов в рамках исполнительного производства.

Рассмотрим возможные последствия применения содержащихся в Определении разъяснений для кредитора-залогодержателя.

1. Увеличение срока и расходов при реализации заложенной доли, в том числе в связи со следующими обстоятельствами.

1.1. Необходимость формального соблюдения срока для реализации преимущественного права покупки доли до заключения договора с победителем торгов при пассивном поведении сособственника и отсутствии у него реального интереса в ее приобретении.

При продаже доли в праве собственности на недвижимое имущество срок для реализации сособственником преимущественного права покупки составляет 30 дней, при этом в соответствии с буквальным толкованием абз. 2 п. 2 ст. 250 ГК РФ, указанный срок является единым и для выражения воли на приобретение сособственником отчуждаемой доли, и для оплаты ее стоимости.

Таким образом, после направления сособственнику предложения о заключении договора по цене, сформированной на публичных торгах и в случае неполучения от него письменного отказа, организатор торгов будет вынужден ждать истечения 30 дневного срока с момента получения сособственником указанного предложения для того, чтобы заключить договор с победителем торгов.

Вместе с тем, в течение указанного срока не исключена вероятность утраты заинтересованности победителем торгов в заключении договора купли-продажи указанной доли, что повлечет необходимость их повторного проведения с несением соответствующих расходов.

1.2. Возможность оспаривания результатов торгов победителем или иным лицом, имеющим право на заключение договора, ввиду неосведомленности о наличии сособственников и специфике процедуры заключения договора.

Сведения о наличии сособственников, имеющих преимущественное право покупки доли в праве собственности, прямо не отнесены законом к перечню информации, подлежащей включе-

нию в сообщении о проведении торгов (п. 10 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»; п. 2 ст. 448 ГК РФ). Оспаривание результатов торгов победителем в связи с неосведомленностью об указанных обстоятельствах, может значительно увеличить сроки реализации доли, а также повлечь дополнительные расходы.

1.3. Несение организатором торгов расходов, связанных с направлением сособственнику предложения заключить договор по цене, сформированной на торгах, а также риск инициирования судебных споров, связанных с порядком его направления.

При регулировании порядка направления сособственнику уведомления о намерении продать долю ст. 250 ГК РФ указывает лишь на необходимость соблюдения письменной формы. Вместе с тем, учитывая, что с 2015 года законодателем установлена нотариальная форма сделок по отчуждению доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество постороннему лицу, Федеральной нотариальной палатой РФ разработаны более детальные требования к порядку направления таких уведомлений.

В соответствии с п. 2.5 письма Федеральной нотариальной палаты от 31.03.2016 №1033/03-16-3 в качестве бесспорного подтверждения факта направления извещения сособственнику могут быть использованы либо свидетельство нотариуса о передаче или о направлении соответствующего извещения, либо выданная отделением почтовой связи копия телеграммы, направленной продавцом сособственнику самостоятельно [8].

Очевидно, что указанные выше способы увеличат временные затраты и расходы организатора публичных торгов, с их последующей компенсацией из денежных средств, полученных от реализации заложенного имущества, в ущерб интересам залогодержателя (особенно в случае значительного количества сособственников). Кроме того в случае, когда сособственниками являются индивидуальные предприниматели или физические лица, организатор торгов может не располагать точной информацией об адресах, по которым необходимо направить предложения о заключении договора, что влечет риск инициирования сособственниками судебных споров, связанных с нарушением порядка направления им соответствующего предложения.

Вместе с тем, существует и иной способ извещения сособственников – путем размещения информации на официальном сайте Росреестра (<http://www.rosreestr.ru>) через личный кабинет собственника отчуждаемой доли, плата за указанную услугу Росреестром не взимается. Извещение становится доступным для неограниченного круга лиц в течение трех месяцев с момента его размещения [9]. Однако возможность использования указанного способа ограничена случаями, когда число сособственников составляет более двадцати (п. 4.1 ст. 42 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

2. Влияние преимущественного права покупки доли в праве собственности на спрос со стороны потенциальных участников торгов.

В одном из постановлений суд кассационной инстанции пришел к выводу, что соблюдение преимущественного права покупки доли в праве собственности, принадлежащей должнику-банкроту, неизбежно приведет к утрате интереса к таким торгам потенциальных покупателей, и, как следствие повлечет обесценивание имущества должника [10].

Указанная позиция представляется оправданной, поскольку для участия в торгах от претендента требуется внесение задатка, предполагающего отвлечение принадлежащих ему денежных средств на период проведения торгов. При этом наличие неопределенности в период для реализации преимущественного права покупки, а также отсутствие у претендента гарантий приобретения интересующего его имущества даже в случае победы на торгах, может повлечь ослабление интереса к участию в них.

3. Необходимость соблюдения преимущественного права покупки при оставлении кредитором-залогодержателем за собой имущества, нереализованного на публичных торгах.

Позиция, сформулированная Верховным Судом РФ в Определении, предполагает возможность использования преимущественного права покупки сособственником после определения цены доли, предложенной победителем торгов либо иным лицом, имеющим право на заключение договора купли-продажи. Вместе с тем, в случае признания торгов несостоявшимися, являющаяся предметом залога доля в праве собственности должна быть пред-

ложена кредитору-залогодержателю. При этом в соответствии с положениями закона (пп. 4.1, 4.2 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», пп. 11, 12 ст. 87 ФЗ «Об исполнительном производстве»), в указанном случае также определяется цена, по которой залогодержатель вправе оставить нереализованное имущество за собой. Учитывая изложенное, приведенные в Определении разъяснения по аналогии подлежат применению и к указанной ситуации.

4. Влияние преимущественного права покупки на право залогодержателя по своему усмотрению определять порядок реализации заложенного имущества должника в процедуре банкротства.

В соответствии с п. 4 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», залоговый кредитор самостоятельно определяет порядок реализации заложенного имущества, в том числе, состав лотов, выставляемых на торги.

Учитывая интерес любого залогодержателя в получении наиболее полного удовлетворения своих требований, определение состава лотов осуществляется исходя из цели привлечения максимального количества претендентов для участия в торгах для получения максимальной выручки от реализации заложенного имущества.

Вместе с тем, учитывая разъяснения Верховного Суда РФ в Определении, включение доли в праве собственности в состав одного лота с иным имуществом должника (в том числе в составе всего имущественного комплекса), может рассматриваться как нарушение преимущественного права сособственника на приобретение доли и привести к судебным спорам.

Выводы.

Позиция, изложенная в Определении Верховного Суда РФ о необходимости соблюдения преимущественного права покупки сособственником доли в праве собственности при ее реализации с публичных торгов, вступает в противоречие с содержанием п. 1 ст. 250 ГК РФ при его буквальном толковании, ввиду чего целесообразно внесение в указанную норму соответствующих изменений.

Экспертный анализ возможных правовых и экономических последствий применения разъяснений, изложенных в Определении, свидетельствует о необходимости реформирования действующей

регламентации преимущественного права покупки в целях защиты интересов залогодержателя доли, а также самого должника и иных его кредиторов.

1. В целях соблюдения баланса интересов всех участников процедуры реализации доли, целесообразно внести изменения в п. 2 ст. 250 ГК РФ в части выделения из общего срока для приобретения доли более короткого срока для выражения собственником воли на использование преимущественного права покупки.

2. Для исключения возможности оспаривания результатов торгов победителем или иным лицом, имеющим право на заключение договора, по причине неосведомленности о наличии собственников и связанной с этим специфике заключения договора, целесообразно отнести указанные сведения к перечню информации, подлежащей включению в сообщение о проведении торгов.

3. В целях минимизации рисков и расходов, связанных с направлением организатором торгов собственникам предложений о заключении договора в отношении долей в праве собственности на недвижимое имущество, целесообразно закрепить в качестве способа предложения о заключении договора размещение организатором торгов информации на сайте Росреестра вне зависимости от числа собственников. О факте размещения указанного сообщения собственники могут быть дополнительно проинформированы заказным письмом.

4. В целях ускорения процедуры реализации доли с публичных торгов в условиях отсутствия заинтересованности собственника в ее приобретении, целесообразно предоставить собственнику право отказаться от использования преимущественного права покупки до проведения публичных торгов вне зависимости от цены продажи или с указанием порогового ценового предела.

5. Учитывая, что процедура банкротства должника и порядок реализации его имущества непосредственно затрагивает интересы залогового и иных кредиторов, целесообразно дополнительно урегулировать вопросы соотношения преимущественного права покупки доли и возможности ее реализации в составе одного лота с иным имуществом должника.

В качестве аналогии может быть использован порядок реализации имущества должника сельскохозяйственной организации

(ст. 179 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), предусматривающий наличие преимущественного права покупки при продаже соответствующего вида имущества не в составе предприятия должника или производственно-технологического комплекса.

* * *

1. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы // СПС КонсультантПлюс.

2. Определение Конституционного Суда РФ от 21.04.2011 №569-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Зверевой Елены Никандровны на нарушение ее конституционных прав положениями ч. 1 и 6 ст. 69, ч. 3 ст. 87 Федерального закона «Об исполнительном производстве», п. 1 ст. 250 и ст. 255 Гражданского кодекса Российской Федерации»// СПС КонсультантПлюс.

3. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.06.2020 по делу №А14-7334/2018 // СПС КонсультантПлюс.

4. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.12.2019 по делу №А27-20117/2017 // СПС КонсультантПлюс.

5. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 29.05.2020 по делу А13-4469/2017 // СПС КонсультантПлюс.

6. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.04.2019 по делу №А50-9576/2015 // СПС КонсультантПлюс.

7. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 4.06.2020 №306-ЭС19-22343 по делу №А65-40314/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

8. Письмо Федеральной нотариальной палаты от 31.03.2016 №1033/03-16-3 «О направлении Методических рекомендаций по проверке нотариусом соблюдения преимущественного права покупки участника долевой собственности при удостоверении договоров по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу» // СПС КонсультантПлюс.

9. 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 // СПС КонсультантПлюс.

10. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 28.02.2020 по делу №А51-27808/2016 // СПС КонсультантПлюс.