**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ТВЕРСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

# КАФЕДРА ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

**40.03.01 Юриспруденция**

##### КУРСОВАЯ РАБОТА

**Некоторые вопросы применения судами ст.250 ГК РФ**

**«Преимущественное право покупки»**

## Выполнил: студент 2 курса 26 гр.

Тихомиров Г. О.

Научный руководитель: заведующая кафедрой

гражданского права, д.ю.н., профессор

Ильина О.Ю.

#### Тверь, 2017

**Содержание**

Введение...........................................................................................................................3

1. Общая характеристика практики применения судами ст. 250 ГК РФ......................5

2. Особенности рассмотрения судами дел, связанных с нарушением

преимущественного права покупки при продаже жилых помещений......................11

Заключение.....................................................................................................................16

Список использованных источников и литературы....................................................17

Приложение

**Введение**

Право преимущественной покупки существует с давних времен и для российского законодательства не является инородным. По мере совершенствования общества, государства и права, трансформировалось и гражданское законодательство, а в его рамках преимущественное право покупки.

Актуальность темы курсовой работы обусловлена тем, что в настоящее время довольно часто возникают споры, связанные с нарушением преимущественного права покупки объектов недвижимого имущества. Это проистекает, прежде всего, из нежелания участников долевой собственности сообщать о намерении продать свою долю другим участникам по причине наличия конфликтных и (или) неприязненных отношений. В связи с этим, считаем очень важным разобраться в истоках природы конфликтных отношений и предложить на основе существующего законодательства способы защиты нарушенного права.

Объектом курсовой работы выступают общественные отношения, связанные с применением судами статьи 250 ГК РФ.

Предметом исследования являются нормы российского законодательства, регулирующие вопросы преимущественного права покупки, монографическая и публицистическая литература по данной проблематике, а также материалы судебной практики.

Целью исследования является анализ последних тенденций применения судами статьи 250 ГК РФ.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

* дать общую характеристику практики применения судами ст. 250 ГК РФ;
* проанализировать особенности рассмотрения судами дел, связанных с нарушением преимущественного права покупки при продаже жилых помещений.

Методологическую основу исследования составляют элементы как общенаучных, так и частнонаучных методов познания, в том числе, анализа и синтеза; дедукции и индукции; аналогии, обобщения и др.

Теоретическую основу исследования составляют работы А.А. Глушецкого, А.В. Зарубина, А.Н. Злобина, В.П. Ладыгиной, С.В. Маньшина и других авторов.

Структура курсовой работы включает введение, два параграфа, заключение и список использованных источников и литературы.

**1. Общая характеристика практики применения судами ст. 250 ГК РФ**

Статья 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017)[[1]](#footnote-1) (далее – ГК РФ) закрепляет преимущественное право покупки доли в праве общей долевой собственности и устанавливает правило, согласно которому при продаже доли с нарушением преимущественного права любой другой участник долевой собственности имеет право требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя.

В научной литературе многократно отмечалось, что применение такого способа защиты, как перевод прав и обязанностей покупателя, приобретает в нашей действительности одну особенность - к нему прибегают тогда, когда сделка исполнена, а значит, появилась фигура нового собственника, то есть отношения уже вышли за пределы «покупатель – продавец»[[2]](#footnote-2).

По вопросу о сферах применения преимущественного права покупки есть две позиции высших судов.

Первая позиция заключается в том, что правило о преимущественном праве покупки применяется только к договору купли-продажи, за исключением случаев продажи с публичных торгов, и к договору мены. В качестве примера можно привести Определение Верховного Суда РФ от 11.03.2014 №56-КГ13-12[[3]](#footnote-3), Определение Верховного Суда РФ от 11.11.2014 №9-КГ14-7[[4]](#footnote-4).

В соответствии со второй позицией правило о преимущественном праве покупки может применяться к спорным отношениям, квалифицированным не как отношения купли-продажи. Так, согласно рассматриваемому делу суд первой инстанции утвердил мировое соглашение, в соответствии с условиями которого ответчик в качестве оплаты задолженности передает (уступает) истцу долю в праве общей долевой собственности на нежилое помещение - здание. Заявитель по жалобе требовал отмены судебного акта, утвердившего мировое соглашение, ссылаясь на нарушение своих прав по ст. 250 ГК РФ. Верховный Суд РФ указал, что в силу п. 2 ст. 246, п. п. 1, 2 ст. 250 ГК РФ распоряжение участником долевой собственности своей долей, в том числе и способом, приведенным в утвержденном судом мировом соглашении, само по себе не противоречит закону, если не нарушаются права других участников долевой собственности на преимущественное приобретение этой доли[[5]](#footnote-5).

Таким образом, в данном деле при наличии мирового соглашения истец мог защитить свои права предусмотренным п. 3 ст. 250 ГК РФ способом - путем предъявления иска о переводе на себя прав и обязанностей покупателя с соблюдением установленных для данной категории исков требований.

По поводу порядка извещения продавцом остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу (п. 2 ст. 250 ГК РФ) в судебной практике сложилось три позиции.

Согласно первой из них извещение о намерении продать долю постороннему лицу должно быть направлено по месту жительства или последнему известному месту жительства сособственников[[6]](#footnote-6).

При рассмотрении другого дела Верховный Суд РФ указал, что по смыслу ст. 250 ГК РФ обязанность продавца уведомить других участников долевой собственности о продаже своей доли следует считать исполненной с момента доставки адресатам соответствующего сообщения[[7]](#footnote-7).

В Определении Верховного Суда РФ от 24.02.2015 №5-КГ14-136 содержится также положение о том, что уведомление о продаже своей доли одним участником долевой собственности не может считаться доставленным другому участнику, если оно не было вручено адресату по независящим от него обстоятельствам.

По поводу права участника долевой собственности требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя по сделке, совершенной с нарушением п. 3 ст. 250 ГК РФ, судебной практикой также выработано несколько подходов.

Так, по вопросу о переводе на сособственника прав и обязанностей приобретателя доли в праве общей собственности, переданной другим сособственником третьему лицу в качестве отступного, Верховный Суд РФ указал, что сособственник не вправе требовать перевода на него прав и обязанностей приобретателя доли в праве общей собственности, переданной другим сособственником третьему лицу в качестве отступного, если такая сделка не отвечает признакам договоров купли-продажи и мены[[8]](#footnote-8).

Согласно п. 63 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 №50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства»[[9]](#footnote-9) в том случае, когда участники общей собственности не были извещены об обращении взыскания на долю должника - участника общей собственности и их право преимущественной покупки этой доли до проведения публичных торгов было нарушено ее реализацией иным лицам на публичных торгах, такое право восстанавливается в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 250 ГК РФ.

Если сособственником нарушено преимущественное право покупки, трехмесячный срок подачи иска исчисляется со дня, когда другой сособственник узнал или должен был узнать о нарушении своего права (о совершении сделки)[[10]](#footnote-10).

Так, согласно п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015)[[11]](#footnote-11), если при продаже сособственником доли в праве общей собственности нарушено преимущественное право покупки других сособственников, любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки, требовать в судебном порядке перевода на себя прав и обязанностей покупателя. Аналогичная позиция изложена во многих решениях Верховного Суда РФ, в том числе, Определении Верховного Суда РФ от 20.10.2015 №18-КГ15-150[[12]](#footnote-12), Определении Верховного Суда РФ от 19.07.2016 №18-КГ16-51[[13]](#footnote-13).

Соблюдение же порядка уведомления остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу в дальнейшем не позволяет данным сособственникам требовать перевода на них прав и обязанностей покупателей[[14]](#footnote-14). Так, истец обратился в суд с требованием о переводе прав и обязанностей покупателя доли в уставном капитале общества. При этом, он ссылался на то, что действиями ответчика по продаже доли в уставном капитале общества иному лицу нарушены его права на преимущественное приобретение доли в уставном капитале общества. Суд отказал в удовлетворении исковых требований, поскольку материалами дела было подтверждено, что на предложение ответчика о продаже доли в уставном капитале общества от истца получен отказ, нарушений прав последнего не выявлено[[15]](#footnote-15).

Несоблюдение обязанностей продавца при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу является основанием для перевода прав и обязанностей покупателя на сособственника, чье преимущественное право покупки было нарушено, но не является основанием для признания недействительным договора купли-продажи такой доли[[16]](#footnote-16).

Отметим, что при предъявлении иска о переводе прав и обязанностей покупателя истец обязан внести на счет управления Судебного департамента в субъекте РФ суммы, подлежащие выплате покупателю в возмещение необходимых расходов, понесенных им при покупке. Данная позиция была сформулирована еще в Постановлении Пленума Верховного Суда РСФСР от 10.06.1980 №4 (ред. от 06.02.2007) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом»[[17]](#footnote-17), однако и в наши дни она не утратила своей актуальности. В качестве примера можно привести уже рассмотренные Определение Верховного Суда РФ от 20.10.2015 №18-КГ15-150 и Определение Верховного Суда РФ от 19.07.2016 №18-КГ16-51. В случае же отсутствия достоверного подтверждения платежеспособности истца и намерения выкупить спорную долю за указанную цену суды отказывают в удовлетворении исковых требований[[18]](#footnote-18).

Необходимо отметить, что, предъявляя иск о переводе прав и обязанностей покупателя в связи с нарушением преимущественного права покупки, истец обязан доказать свою платежеспособность. Так, в Определении от 20.10.2015 №18-КГ15-150 Верховный Суд РФ указал, что в нарушение положений ст.ст. 56, 57 ГПК РФ суд удовлетворил иск, не предложив истцу представить доказательства того, что у него есть денежные средства, необходимые для оплаты долей в праве собственности на земельный участок, и безмотивно отклонив ходатайство представителя ответчика о предоставлении доказательств платежеспособности истца. В то же время суд удовлетворил ходатайство последнего о предоставлении рассрочки по уплате государственной пошлины при подаче иска ввиду его затруднительного материального положения. Между тем, переводя права и обязанности покупателя по договорам купли-продажи земельных долей и признавая, что право собственности на эти доли возникнет после выплаты денежных средств покупателям, суд фактически поставил исполнение решения в зависимость от платежеспособности истца.

Таким образом, дав общую характеристику практики применения судами ст. 250 ГК РФ, сформулируем рекомендации, направленные на совершенствование законодательства в данной сфере.

В первую очередь, необходимо обязать продавца доли письменно уведомить другого участника долевой собственности о состоявшейся сделке и о ее существенных условиях (предмет, цена). Однако, представляется, что данный подход породит определенные проблемы, поскольку, не каждый участник гражданского оборота действует добросовестно и может предоставить недостоверную информацию. В связи с внесением данных изменений будет необходимо устанавливать ответственность в случае не уведомления другого участника долевой собственности, а также решать вопрос о возможном способе защиты нарушенного права в данном случае. Безусловно, в правоприменительной деятельности судов возникнут сложности с толкованием нормы.

Во вторую очередь, необходимо возложить на Росреестр одну из следующих обязанностей:

- предоставлять информацию о существенных условиях совершенной сделки другому участнику;

- проверять соответствие существенных условий договора купли-продажи, условиям, содержащимся в письменном уведомлении.

**2. Особенности рассмотрения судами дел, связанных с нарушением**

**преимущественного права покупки при продаже жилых помещений**

В жизни довольно часто возникают споры, связанные с нарушением преимущественного права покупки объектов недвижимого имущества. Это проистекает, прежде всего, из нежелания участников долевой собственности сообщать о намерении продать свою долю другим участникам по причине наличия конфликтных и (или) неприязненных отношений[[19]](#footnote-19). В связи с этим, считаем очень важным разобраться в истоках природы конфликтных отношений и предложить на основе существующего законодательства способы защиты нарушенного права.

Как уже было отмечено, согласно п. 1 ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

На практике уведомление о намерении продать свою долю реализуется следующим образом. Направляется заказное письмо с уведомлением по адресу, указанному в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, о переходе прав на объект недвижимости. При этом информация, содержащаяся в выписке, не всегда соответствует действительности. Действующее гражданское законодательство не обязывает собственников недвижимого имущества вносить сведения о месте жительства правообладателя, а с некоторых пор в выписке содержатся лишь сведения о фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, гражданстве и указывается страховой номер индивидуального лицевого счета гражданина в системе обязательного пенсионного страхования РФ[[20]](#footnote-20). Таким образом, возникает вопрос о том, по какому адресу необходимо направлять уведомление. Данный вопрос не урегулирован на законодательном уровне, и, порой, бывает достаточно сложно найти достоверную информацию о месте жительства правообладателя[[21]](#footnote-21). К сожалению, указанная проблема далеко не единственная.

Второй вопрос также является немаловажным и связан с самим содержанием уведомления. В соответствии с п. 2 ст. 250 ГК РФ продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. В данной норме, на наш взгляд, не указаны такие немаловажные обстоятельства, как место и время совершения сделки. Законодатель как всегда обходится такими общими фразами, как «другие условия».

Часто участник долевой собственности, желающий произвести акцепт направленной оферты, не знает, каким образом реализовать свое преимущественное право, ведь, как правило, в уведомлении не содержится ни контактных телефонов продавца, ни адреса и места совершения сделки. Формально продавец выполнил все условия, предусмотренные законом, но другим участникам долевой собственности реализовать свои права на практике представляется затруднительным. Обычно второму участнику долевой собственности для совершения всех действий одного месяца недостаточно. Нужно найти необходимую сумму и сообщить о своем намерении. Ситуация еще более осложняется, если не указаны телефоны, а необходимо отправлять свое согласие по почте: можно не уложиться в отведенный законом срок[[22]](#footnote-22). Таким образом, законодательно должна быть установлена возможность подачи в регистрирующие органы договора купли-продажи объектов, находящихся в долевой собственности, по истечении 45 дней с момента получения уведомления. Основная масса продавцов спешит избавиться от долевой собственности, что в дальнейшем приводит к длительным и дорогостоящим судебным разбирательствам[[23]](#footnote-23). В связи с этим, целесообразнее продавцам долевой собственности в уведомлениях, направляемых другим участникам долевой собственности, предоставлять как можно больше информации для связи с собой, не говоря о том, чтобы достаточно ответственно подходить к содержанию самого уведомления. На наш взгляд, в уведомлениях следует не только подробно описывать объект недвижимости и цену продажи, но и указывать время и место совершения сделки, а также все возможные средства связи (контактные телефоны, электронную почту и т.д.).

Продавцы при совершении сделок по отчуждению долей в праве общей долевой собственности должны предоставлять в регистрирующие органы лишь уведомление о вручении письма. Формально регистрационные действия по отчуждению имущества могут быть совершены ровно по истечении одного месяца с даты получения участником долевой собственности уведомления. О своем решении участник долевой собственности может сообщить и в последний день истечения срока путем направления согласия о приобретении. В регистрирующие органы предоставляется только почтовое уведомление о вручении, а сам текст письма никем не изучается. Регистрирующие органы проверяют только соблюдение сроков, а такой важный вопрос, как цена договора, остается без внимания; не всегда ясно, продавец заключил договор по цене, указанной в уведомлении, или нет. На практике нередко бывает, что участникам долевой собственности направляются уведомления с заведомо завышенной ценой, а в регистрирующий орган подается договор с рыночной ценой. При этом участник долевой собственности, не воспользовавшийся преимущественным правом покупки, лишен в дальнейшем права на ознакомление с самим текстом договора, так как он не является его стороной[[24]](#footnote-24). Для получения же информации о цене ему необходимо обращаться в судебные органы с исками о нарушении преимущественного права покупки, тратя при этом деньги, время и нервы. Представляется, что было бы разумнее внести в выписку из Единого государственного реестра недвижимости дополнительный пункт – «сведения о цене договора купли-продажи».

Пока на законодательном уровне четко не прописан круг обязанностей каждой из сторон, всегда есть возможность совершить сделку с нарушением преимущественного права покупки, и, порой, бывает достаточно сложно восстановить свое нарушенное право[[25]](#footnote-25).

Рассмотрим один из таких примеров.

Истица С. обратилась в суд с иском к Ж. и М. о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи, заключенному 21 февраля 2014 г. между ответчиками. Полная фабула дела приведена в Приложении 1.

Полагаем, что сделка по отчуждению Ж. доли имущества М. совершена с нарушением права С. на преимущественную покупку доли, так как она желала приобрести имущество, выразила свое согласие и просит на этом основании удовлетворить заявленные требования. Представитель Ж. возражала против удовлетворения заявленных требований, письменные возражения приобщены к материалам дела.

Суд, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, удовлетворил исковые требования С. о переводе прав и обязанностей покупателя с М. на С.[[26]](#footnote-26)

В свою очередь Ж. и М. не согласились с вынесенным решением и подали апелляционную жалобу, которая была рассмотрена судебной коллегией по гражданским делам Московского областного суда 4 марта 2015 г. Суд апелляционной инстанции в своем апелляционном определении указал, что правоотношения сторон и закон, подлежащий применению, определены судом правильно, обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены на основании представленных доказательств, оценка которым дана с соблюдением требований ст. 67 ГПК РФ, подробно изложена в мотивировочной части решения. Ссылок на какие-либо процессуальные нарушения, являющиеся безусловным основанием для отмены правильного по существу решения суда, апелляционная жалоба не содержит.

С учетом изложенного, судебная коллегия полагает, что решение суда отвечает требованиям закона в полном объеме, оснований для отмены по доводам жалобы нет[[27]](#footnote-27).

В итоге заметим следующее. Если в данном случае справедливость восторжествовала и сособственник смог в судебном порядке добиться восстановления нарушенного права, то это вовсе не означает, что такая удача ожидает каждого, поэтому считаем, что законодателю необходимо совершенствовать положения о переходе права собственности на долю (ли) с тем, чтобы участники данной собственности реже обращались по разрешению своих дел в суды.

**Заключение**

Подводя итоги проведенного исследования, сформулируем основные выводы.

Комплексный анализ судебной практики применения судами ст. 250 ГК РФ свидетельствует о том, что суды, рассматривая подобные споры, устанавливают следующие факты: направлял ли продавец уведомление о намерении продать долю; содержало ли оно все условия продажи; было ли оно получено адресатом; соблюден ли срок для реализации преимущественного права.

По моему глубокому убеждению, эффективность соответствующих норм возрастет, если принять меры, направленные на совершенствование законодательства в данной сфере.

В первую очередь, необходимо обязать продавца доли письменно уведомить другого участника долевой собственности о состоявшейся сделке и о ее существенных условиях (предмет, цена). Однако, представляется, что данный подход породит определенные проблемы, поскольку, не каждый участник гражданского оборота действует добросовестно и может предоставить недостоверную информацию. В связи с внесением данных изменений будет необходимо устанавливать ответственность в случае не уведомления другого участника долевой собственности, а также решать вопрос о возможном способе защиты нарушенного права в данном случае. Безусловно, в правоприменительной деятельности судов возникнут сложности с толкованием нормы.

Во вторую очередь, необходимо возложить на Росреестр одну из следующих обязанностей:

- предоставлять информацию о существенных условиях совершенной сделки другому участнику;

- проверять соответствие существенных условий договора купли-продажи, условиям, содержащимся в письменном уведомлении.

**Список использованных источников и литературы**

**1. Нормативно-правовые акты**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (в действующей ред.) // СЗ РФ.- 1994.- № 32.- Ст. 3301

**2. Научная литература**

1. Глушецкий А.А. Преимущественное право покупки доли в уставном капитале ООО – варианты реализации // Право и экономика. 2017. № 3 (349). С. 32-43
2. Зарубин А.В. Эффективность осуществления и защиты преимущественного права покупки // В сборнике: Проблемы эффективности права в современной России. Краснодар, 2016. С. 325-330
3. Злобин А.Н. Право преимущественной покупки при обмене доли в общем имуществе и в случае заключения договора ренты // Современные проблемы гуманитарных и общественных наук. 2017. Т. 15. №2. С. 52-56
4. Ладыгина В.П. К вопросу о нотариальной форме защиты преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на недвижимое имущество в свете реформирования гражданского законодательства // В сборнике: Теоретические и практические аспекты развития юридической науки. Ростов-на-Дону, 2016. С. 63-67
5. Маньшин С.В. Преимущественное право покупки комнаты в коммунальной квартире: соотношение теории и судебной практики // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: Юридические науки. 2017. №1 (25). С. 70-77
6. Раменская Т.М. Защита прав участников общей долевой собственности на недвижимое имущество в отношениях, связанных с реализацией преимущественного права покупки // В сборнике: Молодежь. Образование. Общество. Иркутск, 2017. С. 70-73
7. Суслова С.И., Хликова О.Г. Защита преимущественного права покупки доли в праве собственности на недвижимое имущество: проблемы практической реализации // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. №7. С. 61-64
8. Хликова О.Г. Защита преимущественного права покупки доли в праве собственности на жилое помещение // В книге: Недвижимое имущество (права, обременения, сделки): проблемы государственной регистрации. Иркутск, 2016. С. 74-80
9. Черячукина Е.А. Нарушение преимущественного права покупки при продаже недвижимого имущества, находящегося в долевой собственности: теория и практика // Юридическая наука. 2017. №1. С. 64-67
10. Шафиева С.И. Выкуп доли как способ защиты преимущественного права покупки // В сборнике: Государство и право в условиях гражданского общества. Уфа, 2017. С. 178-181

**3. Материалы юридической практики**

1. Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 10.06.1980 №4 (ред. от 06.02.2007) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» // Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ 1961-1996. М.: Юридическая литература, 1997
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. №7
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 №50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. №1
4. Определение Верховного Суда РФ от 19.11.2013 №5-КГ13-109 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017)
5. Определение Верховного Суда РФ от 28.01.2014 №67-КГ13-14 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017)
6. Определение Верховного Суда РФ от 11.03.2014 №56-КГ13-12 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017)
7. Определение Верховного Суда РФ от 11.11.2014 №9-КГ14-7 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017)
8. Определение Верховного Суда РФ от 24.02.2015 №5-КГ14-136 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017)
9. Определение Верховного Суда РФ от 08.09.2015 №18-КГ15-128 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017)
10. Определение Верховного Суда РФ от 20.10.2015 №18-КГ15-150 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017)
11. Определение Верховного Суда РФ от 19.07.2016 №18-КГ16-51 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017)
12. Решение Истринского городского суда Московской области от 22 октября 2014 г. по делу №2-2740/2014 //https://istra--mo.sudrf.ru (дата обращения: 09.12.2017)
13. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 4 марта 2015 г. по делу №33-3323/2015 //https://oblsud--mo.sudrf.ru (дата обращения: 09.12.2017)
14. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 31.08.2017 №Ф03-3181/2017 по делу №А37-1905/2016 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017)
15. Апелляционное определение Московского городского суда от 04.09.2017 по делу №33-34833/2017 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017)

**Приложение 1**

**Фабула дела №2-2740/2014[[28]](#footnote-28), рассмотренного 22 октября 2014 г. Истринским городским судом Московской области**

Истица С. обратилась в суд с иском к Ж. и М. о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи, заключенному 21 февраля 2014 г. между ответчиками.

В обоснование заявленных требований истица указала, что ей принадлежит 1/4 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок и жилой дом, расположенный по адресу: Московская обл., г. Истра. Другим участником долевой собственности является Ж. Истица 23 января 2014 г. получила от Ж. извещение о намерении продать свою долю с предложением реализации права преимущественной покупки доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и земельный участок, а 18 февраля 2014 г. направила Ж. извещение о согласии реализации своего преимущественного права на приобретение отчуждаемой доли, которое Ж. получил 28 февраля 2014 г. После получения извещения Ж. не сообщил ей о месте и времени совершения сделки. С. 25 апреля 2014 г. получила от М. письмо, в котором содержался акт согласования раздела земельного участка.

Из выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 29 апреля 2014 г. С. стало известно, что в результате сделки собственником доли стала М.

Этот фрагмент, на наш взгляд, свидетельствует о том, что сделка по отчуждению Ж. доли имущества М. совершена с нарушением права С. на преимущественную покупку доли, так как она желала приобрести имущество, выразила свое согласие и просит на этом основании удовлетворить заявленные требования.

1. Собрание законодательства РФ. 1994. №32. Ст. 3301 [↑](#footnote-ref-1)
2. Злобин А.Н. Право преимущественной покупки при обмене доли в общем имуществе и в случае заключения договора ренты // Современные проблемы гуманитарных и общественных наук. 2017. Т. 15. №2. С. 53 [↑](#footnote-ref-2)
3. http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017) [↑](#footnote-ref-3)
4. http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017) [↑](#footnote-ref-4)
5. Определение Верховного Суда РФ от 28.01.2014 №67-КГ13-14 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017) [↑](#footnote-ref-5)
6. Определение Верховного Суда РФ от 19.11.2013 №5-КГ13-109 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017) [↑](#footnote-ref-6)
7. Определение Верховного Суда РФ от 24.02.2015 №5-КГ14-136 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017) [↑](#footnote-ref-7)
8. Определение Верховного Суда РФ от 11.11.2014 №9-КГ14-7 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017) [↑](#footnote-ref-8)
9. Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. №1 [↑](#footnote-ref-9)
10. Глушецкий А.А. Преимущественное право покупки доли в уставном капитале ООО – варианты реализации // Право и экономика. 2017. №3 (349). С. 34 [↑](#footnote-ref-10)
11. Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. №7 [↑](#footnote-ref-11)
12. http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017) [↑](#footnote-ref-12)
13. http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017) [↑](#footnote-ref-13)
14. Зарубин А.В. Эффективность осуществления и защиты преимущественного права покупки // В сборнике: Проблемы эффективности права в современной России. Краснодар, 2016. С. 326 [↑](#footnote-ref-14)
15. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 31.08.2017 №Ф03-3181/2017 по делу №А37-1905/2016 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017) [↑](#footnote-ref-15)
16. Определение Верховного Суда РФ от 08.09.2015 №18-КГ15-128 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017) [↑](#footnote-ref-16)
17. Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ 1961-1996. М.: Юридическая литература, 1997 [↑](#footnote-ref-17)
18. Апелляционное определение Московского городского суда от 04.09.2017 по делу №33-34833/2017 //http://www.consultant.ru (дата обращения: 09.12.2017) [↑](#footnote-ref-18)
19. Шафиева С.И. Выкуп доли как способ защиты преимущественного права покупки // В сборнике: Государство и право в условиях гражданского общества. Уфа, 2017. С. 178 [↑](#footnote-ref-19)
20. Ладыгина В.П. К вопросу о нотариальной форме защиты преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на недвижимое имущество в свете реформирования гражданского законодательства // В сборнике: Теоретические и практические аспекты развития юридической науки. Ростов-на-Дону, 2016. С. 64 [↑](#footnote-ref-20)
21. Суслова С.И., Хликова О.Г. Защита преимущественного права покупки доли в праве собственности на недвижимое имущество: проблемы практической реализации // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. №7. С. 62 [↑](#footnote-ref-21)
22. Маньшин С.В. Преимущественное право покупки комнаты в коммунальной квартире: соотношение теории и судебной практики // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: Юридические науки. 2017. №1 (25). С. 72 [↑](#footnote-ref-22)
23. Раменская Т.М. Защита прав участников общей долевой собственности на недвижимое имущество в отношениях, связанных с реализацией преимущественного права покупки // В сборнике: Молодежь. Образование. Общество. Иркутск, 2017. С. 71 [↑](#footnote-ref-23)
24. Хликова О.Г. Защита преимущественного права покупки доли в праве собственности на жилое помещение // В книге: Недвижимое имущество (права, обременения, сделки): проблемы государственной регистрации. Иркутск, 2016. С. 76 [↑](#footnote-ref-24)
25. Черячукина Е.А. Нарушение преимущественного права покупки при продаже недвижимого имущества, находящегося в долевой собственности: теория и практика // Юридическая наука. 2017. №1. С. 65 [↑](#footnote-ref-25)
26. Решение Истринского городского суда Московской области от 22 октября 2014 г. по делу №2-2740/2014

 // https://istra--mo.sudrf.ru (дата обращения: 09.12.2017) [↑](#footnote-ref-26)
27. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 4 марта 2015 г. по делу №33-3323/2015 // https://oblsud--mo.sudrf.ru (дата обращения: 09.12.2017) [↑](#footnote-ref-27)
28. https://istra--mo.sudrf.ru (дата обращения: 09.12.2017) [↑](#footnote-ref-28)