**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 статьи 250 ГК РФ

«Преимущественное право покупки»

Выполнил: студент 2 курса, 26 гр.

Таненя Валерия Павловна

Научный руководитель: д.ю.и, профессор

Ильина О.Ю.

Тверь 2017

Оглавление

**Введение** .3

**§1. Основания возникновения и осуществление преимущественного права покупки**5

**§2. Проблематика применения преимущественного права покупки на примере судебной практики** 12

**Заключение**15

**Список использованной литературы** 16

**Приложение № 1** 19

**Введение**

Преимущественное право покупки представляет собой правовое явление, которое имеет длинную историю. Оно (т.е право покупки) является предметом оживленного теоретического обсуждения в рамках науки гражданского права, многими учеными предприняты попытки раскрытия правовой сути явления «преимущественное право» и «преимущественное право покупки» в частности. Сейчас существует значительное количество норм о преимущественном праве покупки, регламентирующих различные правоотношения, в частности преимущественное право покупки долей участия, акций и т. д.

Так, например, В.С. Ем рассматривает преимущественные права как субъективные гражданские права, обладающие самостоятельностью, выделяемые в отдельную группу субъективных гражданских прав, существующие наряду с вещными, обязательственными, корпоративными и другими правами. В частности, к ним он относит: преимущественное право на покупку продаваемой другим участником доли, акций (если речь идет об участии в акционерном обществе), права залогодержателя на удовлетворение своих требований за счет стоимости заложенного имущества и т.д.[[1]](#footnote-1)

Целью данной курсовой является - исследование специфики нормативного регулирования отношений, связанных с возникновением, реализацией и защитой преимущественного права покупки.

Для осуществления обозначенной цели служат следующие задачи:

1. Изучение нормативно-правой базы и литературы по соответствующей теме (Гражданский кодекс, Федеральные законы, диссертации, курсы лекций, учебники и методические рекомендации)
2. Формулировка основных понятий, идей и способов реализации преимущественного права покупки
3. Проведение анализа нормативно-правовых актов связанных с преимущественным правом покупки и применении статьи 250 ГК РФ в судебной практике
4. Выявить и показать специфику порядка реализации и защиты преимущественного права покупки
5. Выявить, исследовать и предложить пути решения проблем, возникающих в сфере реализации и защиты преимущественного права покупки

**§1. Основания возникновения и осуществление преимущественного права покупки**

В российском законодательстве закреплено право преимущественной покупки, обеспечивающее определенному кругу лиц привилегию на приобретение некоторого имущества. Продавец, намеревающийся совершить сделку купли-продажи, обязан сначала предложить товар привилегированным лицам, и только после их отказа он вправе предлагать товар иным участникам оборота.

Закон наделяет правом преимущественной покупки сособственников в общей собственности (ст. 250 ГК РФ), участников общества с ограниченной ответственностью (далее — ООО; п. 2 ст. 93 ГК РФ), акционеров закрытого акционерного общества (далее — ЗАО; п. 2 ст. 97 ГК РФ), вкладчиков товарищества на вере (п. 4 ст. 85 ГК РФ), членов производственного кооператива (п. 3 ст. 111 ГК РФ)[[2]](#footnote-2)

В общем виде преимущественно право покупки можно представить таким образом:

"Лицо, намеренное продать принадлежащее ему имущество (в данном случае — долю в праве общей собственности), в отношении которого законом или договором установлено преимущественное право покупки, обязано известить обладателя(ей) названной привилегии о своем намерении с указанием цены и других условий продажи. В установленные сроки с момента такого извещения управомоченный субъект вправе осуществить принадлежащее ему преимущественное право покупки и приобрести соответствующее имущество по цене предложения третьему лицу. В противном случае, если в течение определенного срока обладатель преимущественного права покупки не заявит о принятии предложения, содержащегося в извещении, и о своей готовности приобрести имущество, либо до истечения указанного срока выразит отказ от реализации принадлежащего ему права, соответствующее имущество может быть продано третьему лицу, но только на тех условиях, которые были указаны в извещении"[[3]](#footnote-3)

 В настоящее время условия осуществления преимущественного права покупки вытекают из ст. 250 ГК РФ «Преимущественное право покупки». Согласно указанной статье:

1. 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, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 настоящего Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

2. 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.

Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

Особенности извещения участников долевой собственности о намерении продавца доли в праве общей собственности продать свою долю постороннему лицу могут быть установлены федеральным законом.

3. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

5. Правила настоящей статьи применяются также при отчуждении доли по договору мены.[[4]](#footnote-4)

Сфера действия этого института довольно широка: в гражданском обороте нередки случаи отчуждения долей в общей собственности или в ООО, а также акций в ЗАО, и каждый раз действие преимущественной покупки порождает ряд вопросов, в том числе связанных с нарушением этого права. Не вполне ясны границы преимущественного права. [[5]](#footnote-5)

В данном случае законодательством гарантируется возможность, защиты участниками своих прав общей собственности от раздела имущества. Так же стоит принять во внимание, что круг собственников замкнут, что служит определенным барьером на пути появления новых её участников.

Например в Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19 января 2016 г. N 89-КГ15-22[[6]](#footnote-6) суд отменил апелляционное определение о переводе прав и обязанностей покупателя доли квартиры, поскольку 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, в связи с чем суд устанавливает наличие или отсутствие надлежащего извещения со стороны лица, желающего произвести отчуждение своей доли постороннему лицу, других участников долевой собственности и подтверждение их платежеспособности

Если при продаже доли было нарушено преимущественное право покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя. Трехмесячный срок для предъявления соответствующего иска является пресекательным и не подлежит продлению или восстановлению даже в случае его пропуска по уважительным причинам. Не допускается уступка преимущественного права покупки доли, так как возможность уступки права по прямому указанию п. 1 ст. 382 ГК РФ относится лишь к обязательственным правам[[7]](#footnote-7)

Однако, если участник долевой собственности продает свою долю не на тех условиях, о которых были ранее извещены остальные сособственники, а уже на других условиях, то такие действия являются нарушением преимущественного права покупки.

Как это произошло в Апелляционном определение № 33-33030/2017 от 30 октября 2017 года, г. Красногорск Московской области[[8]](#footnote-8), где заключенный договор купли-продажи просили принять недействительным т.к доля одного из участников была продана по более низкой цене третьему лицу, чем было предложено ранее участнику долевой собственности, которое имеет преимущественное право покупки данной собственности.

Необходимо отметить, что преимущественное право покупки распространяется только на случаи, когда доля продается постороннему лицу. Продажа доли участнику общей долевой собственности не дает преимущественного права другим участникам на приобретение такой доли.

При изъявлении желания воспользоваться преимущественным правом покупки несколькими участниками общей долевой собственности продавец вправе решить, кому именно из них продать свою долю.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой участник общества вправе требовать в судебном порядке перевода на себя прав и обязанностей покупателя. Такую же позицию по данному вопросу выразил и Президиум ВАС РФ в п. 7 Информационного письма от 21.12.2005 № 102 где прямо указано: Преимущественное право покупки касается случаев купли-продажи и не распространяется на иные случаи отчуждения доли[[9]](#footnote-9)

Есть и иная позиция судов, в которой правило о преимущественном праве покупки может применяться к спорным отношениям, квалифицированным не как отношения купли-продажи. В Определение Верховного Суда РФ от 28.01.2014 № 67-КГ13-14[[10]](#footnote-10) 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.

Так же стоит разобрать вопрос: каковы будут последствия нарушения права преимущественной покупки, установленного договором? Есть ли основания для применения механизма ст. 250 ГК РФ?

Если в договоре, которым устанавливается привилегия, прямо не указано, в чем она состоит, соответствующее соглашение следует признать незаключенным, но не применять к нему норму ст. 250 ГК РФ либо соответствующие корпоративные нормы. Даже если указан механизм ст. 250, он может быть применен только с определенными ограничениями. Дело в том, что сам механизм, как уже говорилось, направлен против третьего лица. Когда третье лицо, скажем, приобретает акции в ЗАО или долю в ООО, оно понимает, что в хозяйственном обществе существует механизм права преимущественной покупки и, таким образом, в сделку о приобретении акций закрытого акционерного общества или доли в обществе с ограниченной ответственностью включается подразумеваемое условие о возможности перевода прав и обязанностей по договору по требованию лица, право которого нарушено.

В качестве примера можно привести Постановление ФАС Московского округа от 24.09.2003 КГ-А41/6984-03[[11]](#footnote-11), где суд правомерно отказал в удовлетворении исковых требований акционерного общества о переводе на него прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи недвижимости, т.к. свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество не установлено обременений права собственности на данный объект.

В правоприменительной практике сложилась позиция, в соответствии с которой субъективное право третьего лица возникает в момент выражения им своего намерения воспользоваться правом по договору, заключенному в его пользу. В то же время, договор в пользу третьего лица не является условной сделкой, в которой отлагательным условием является выражение третьим лицом своего намерения воспользоваться правом[[12]](#footnote-12)

§2. Проблематика применения преимущественного права покупки на примере судебной практики

Анализ отечественной судебной практики по разрешению споров о преимущественном праве покупки, дал противоречивые данные. Закрепленная нынешним российским законодательством конструкция права преимущественной покупки стала несоответствующей уровню развития имущественных отношений, в связи с чем она требует совершенствования. Процедура осуществления преимущественного права покупки в действительности сопряжена с целым рядом спорных и иногда неразрешимых вопросов.

Так, например в Апелляционном определение СК по гражданским делам Пермского краевого суда от 23 июня 2014 г. по делу N 33-5364[[13]](#footnote-13) произошло нарушение права преимущественной покупки сособственников лицом, которое произвело отчуждение принадлежащей ему доли в праве общей собственности на недвижимое имущество, любой из этих сособственников вправе требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей приобретателя доли в праве общей собственности на имущество. Такую же ситуацию можно заметить в Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22 июня 2004 г. N 5-B04-68[[14]](#footnote-14), где суд удовлетворил требование истицы о переводе на нее прав и обязанностей по договору купли-продажи комнаты в коммунальной квартире, поскольку объектом права собственности на жилые помещения признается квартира (а не комната), которая находится в долевой собственности всех жильцов, а значит, необходимо соблюдать правило о преимущественном праве покупки.

Анализируя преимущественное право покупки (ст. 250 ГК РФ), К.И. Скловский отмечает, что речь в действительности идет о правах особого рода, и характеризует положение участников отношений, связанных с преимущественным правом покупки, с позиций категории "секундарных прав"[[15]](#footnote-15).

Смысл так называемых секундарных прав, теория которых была разработана еще М.М. Агарковым, состоит в том, что в отличие от общей для гражданского права конструкции "право - корреспондирующая ему обязанность", в данном случае, "...праву одной стороны соответствует не обязанность другой стороны, а только связанность ее этим правом". Так, отмечал М.М. Агарков, "...если кредитор в альтернативном обязательстве имеет право выбора, то этому праву не соответствует какая-либо обязанность должника, а лишь его связанность выбором кредитора. Обязанность должника: соответствует не праву выбора кредитора, а его праву требовать исполнения". Такие секундарные права представляют собой особые правомочия и выступают в качестве основы для приобретения других, субъективных прав[[16]](#footnote-16)

Все изложенное позволяет утверждать, что отправной точкой в оценке характера преимущественных прав в описанных выше ситуациях должен служить момент волеизъявления, выражения лицом намерения продать (долю, вещь) или заключить договор, то есть момент направления оферты. Как отмечалось выше, после получения оферты лицом, наделенным законом или соглашением сторон преимущественным правом, между сторонами складываются отношения оферента и акцептанта, логично объясняемые в теории гражданского права "связанностью" и характеризуемые с помощью категории так называемых секундарных прав. До момента направления оферты и обязанности участников рассматриваемых отношений находятся в определенном соотношении: не было бы установленного законом (договором) преимущественного права - не было бы и описанной выше обязанности по направлению оферты, так же как не была бы исполнена указанная обязанность - невозможно было бы осуществление права так, как оно сконструировано - то есть преимущественно перед любыми третьими лицами

Так же очень спорным вопросом является доля в установном капитале. В соответствии с п. 4 ст. 21 ФЗ об ООО[[17]](#footnote-17) участники общества пользуются преимущественным правом покупки доли или части доли по цене предложения третьему лицу или по цене, указанной в уставе общества.

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за январь - июль 2014 года" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.09.2014)[[18]](#footnote-18) показал, что внесение доли в праве собственности на недвижимое имущество в уставный капитал общества не нарушает прав сособственников этого имущества, не требует их предварительного уведомления, не наделяет преимущественным правом на ее приобретение и, как следствие, не предоставляет им возможности перевода на себя прав и обязанностей покупателя.

Получается что преимущественное право покупки двояко по своей сути. С одной стороны преимущественное право покупки следует понимать как особый вид правовой привилегии, юридически предоставленных в указанных законом случаях субъекту с целью обеспечить приобретение отдельных благ в первоочередном порядке по сравнению с третьими лицами.

С другой стороны, преимущественное право покупки составляет правовое ограничение, выступающее средством нормативного регулирования, которое определяет пределы для лица по осуществлению предоставленными ему возможностями распоряжаться принадлежим ему имуществом.

**Заключение**

В заключение своей курсовой работы хотелось бы, уточнить о том, что на современном этапе развития гражданско-правовой науки комплексные исследования нормативной конструкции «преимущественное право покупки» представлены крайне редко

Не все гражданско-правовые отношения, с учетом постоянно меняющегося времени, идей, событий происходящих в стране может в полной мере охватывать те, новые веяния, которые происходят во всем мире. Нормативно-правовые акты в направленности права покупки, собственности, имеют свои неточности, пробелы, которые нужно естественно менять (дорабатывать) и подстраивать под более новое время, желания и возможности участников данных отношений.

На данным момент многие нормативно правовые акты содержат новые выводы, касающиеся гражданско-правового регулирования отношений, связанных с порядком реализации и защиты преимущественного права покупки, а также юридической сущности срока, предоставленного законодателем для защиты указанной привилегии, но они так же не идеальны. Так как возникают все еще существуют проблемы и спорные вопросы, которые не могут найти отражения в законодательстве

Таким образом, если подводить общий итог по всей курсовой работе, то можно сказать о том, что в Российской Федерации пути и подходы к осуществлению преимущественного права покупки, еще не разработаны до идеального состояния и имеют массу изъянов и недочетов. В соответствие с этим, можно предположить, что в будущем времени с развитием законодательной системы и нормативно-правовых актов в стране, уровень возможностей в Российской Федерации будет сильно повышен и станет более гибким и удобным для всех слоев населения и даже в некоторых местах упрощена для удобства пользования этим правом

**Список литературы:**

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 28 декабря 2016 №497 – ФЗ (в действующей ред.) // СЗ РФ. – 2016. – с.3301.
2. Федеральный закон от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об обществах с ограниченной ответственностью" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2017)

Указ Президента РФ 18.07.2008 №1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации»// СЗ РФ. 2008. Ч.1.

1. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 21.12.2005 N 102 <Обзор практики применения арбитражными судами статьи 409 Гражданского кодекса РФ>

ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫЕ АКТЫ И АКТЫ ТОЛКОВАНИЯ ПРАВА

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 9 декабря 1999 г. N 90/14 "О некоторых вопросах применения Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью"
2. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за январь - июль 2014 года" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.09.2014)
3. Постановление ФАС Московского округа от 24.09.2003 n КГ-А41/6984-03

НАУЧНАЯ, УЧЕБНАЯ И СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Кузнецова Любовь Викторовна Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Журнал российского права. 2006. №4 (112). С.81-89
2. Козлов М. Предпочтение перед посторонними // Эж-Юрист. 2005. № 29. С. 4.
3. Леонова Л.Ю. Преимущественное право покупки: история возникновения, осуществление и защита // Законодательство. 2002. N 9. С. 18 — 19.
4. Захаров Ю.Ю. Договор в пользу третьего лица в теории и хозяйственной практике: Дис. .канд. юрид. наук / Ю.Ю. Захаров М., 2003. -191 с.
5. Зубарева Н.В. История возникновения преимущественного права покупки / Н.В. Зубарева // Журнал российского права. 2006. - № 9. - С. 71-79.
6. Скловский К., Смирнова М. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве // Хозяйство и право. 2003. № 11. С. 103.
7. Агарков М.М. Ценность частного права//Известия вузов. Правоведение. 1992. №2. С. 33
8. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Бек, 2002. С. 103.

МАТЕРИАЛЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

1. Апелляционное определение СК по гражданским делам Пермского краевого суда от 23 июня 2014 г. по делу N 33-5364. // URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/127042560/>
2. Определение Верховного Суда РФ от 28.01.2014 № 67-КГ13-14 // URL: <https://www.zakonrf.info/suddoc/4a39e970483c9ab79431543c09351281/>
3. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22 июня2004г.N5-B04-68//URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/1683043/>
4. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19 января 2016 г. N 89-КГ15-22

URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71222850/>

1. Апелляционном определение № 33-33030/2017 от 30 октября 2017 года, г. Красногорск Московской области

URL: <https://rospravosudie.com/court-moskovskij-oblastnoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-560578554/>

ЭЛЕКТРОННЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ

<http://www/consultant.ru/> - справочно-правовая система «КонсультантПлюс».

<https://rospravosudie.com/> - официальный интернет-портал правовой информации.

<https://cyberleninka.ru/>

[https://www.lawmix.ru](https://www.lawmix.ru/fas-msk/96872)

<https://www.zakonrf.info>

**Приложение №1**

1. Апелляционное определение СК по гражданским делам Пермского краевого суда от 23 июня 2014 г. по делу N 33-5364. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/127042560/>

Злыгастев СВ. обратился в суд с иском к Степановой С.Н., Брызгаловой Ю.В. о переводе прав и обязанностей покупателя 1/3 доли в праве собственности на жилое помещение, квартиру N \*\* дома N \*\* по улице \*\*\*\* в г. Перми. Требования мотивированы тем, что он является собственником 1/3 доли в праве собственности на спорное жилое помещение, данная доля была определена решением Мотовилихинского районного суда г. Перми от 06.12.2012 года по гражданскому делу N 2-2592-2012, согласно которому оставшиеся доли распределены следующим образом : 1/3 доли- за Степановой С.Н., 1/3 доли - за несовершеннолетним З. Истцу стало известно, что ответчик Степанова СП. продала принадлежащую ей долю Брызгаловой Ю.В. по договору купли-продажи от 06.12.2013 года, не предупредив истца о своих намерениях и не предложив ее приобрести. Считает, что ответчик нарушила его право преимущественной покупки, как одного из сособственников.

В судебное заседание истец не явился, извещен надлежащим образом, просил о рассмотрении дела в его отсутствие. Представитель истца в судебном заседании требования поддержала в полном объеме. Ответчик Степанова С.Н. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом. Представитель ответчика Степановой С.Н. в судебном заседании исковые требования не признал. Ответчик. Брызгалова Ю.В. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, ранее в судебном заседании выразила свое несогласие с иском. Представитель третьего лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю в судебное заседание не явился, извещены надлежащим образом.

2. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за январь - июль 2014 года" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.09.2014) URL: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168109/>

Р. обратилась в суд с иском в порядке ст. 250 ГК РФ к обществу, Х. о переводе прав и обязанностей приобретателя 1/2 доли в праве собственности на здание станции технического обслуживания автомобилей. В обоснование иска ссылалась на то, что ей принадлежит 1/2 доли в праве собственности на указанное здание, а 1/2 доли в праве собственности на него принадлежала Х., который внес свою долю в данном недвижимом имуществе в уставный капитал общества. Ответчики не извещали Р. о своем намерении передать/приобрести долю в праве общей долевой собственности на здание, в связи с чем истец полагал, что тем самым нарушено ее преимущественное право на приобретение принадлежавшей Х. доли в указанном имуществе.

3. Постановление ФАС Московского округа от 24.09.2003 n КГ-А41/6984-03 URL: <https://www.lawmix.ru/fas-msk/96872>

ОАО «Дубненский машиностроительный завод» продало часть здания с оборудованием ЗАО «Мотек». В договор было включено такое условие: в случае продажи покупателем помещений и оборудования продавец имеет первоочередное право на выкуп данного имущества. Цена продажи была определена в размере ранее внесенных лизинговых платежей.

Спустя некоторое время объект был продан ОАО «Мотек-Ц» за сумму, уступающую цене первого договора. ОАО «ДМЗ» заявило к ОАО «Мотек-Ц» требования о переводе на него прав и обязанностей покупателя по второму договору, ссылаясь на указанное условие. Истец просил применить по аналогии ст. 250 ГК РФ. На возражения ответчика о том, что он не был стороной первого договора и не может выполнять вытекающие из него обязанности, истец заявил, что в момент заключения первого договора и ЗАО «Мотек», и ОАО «Мотек-Ц» были аффилированы, так как возглавлялись одним и тем же лицом.Суд в иске отказал

4. Определение Верховного Суда РФ от 28.01.2014 № 67-КГ13-14 URL: <https://www.zakonrf.info/suddoc/4a39e970483c9ab79431543c09351281/>

ООО «Прометей» обратилось в суд с иском к Кошелеву В.Ю Борисенко Н.В. о взыскании неосновательного обогащения. Заочным решением Кировского районного суда г. Новосибирска от 15 марта 2012 г исковые требования ООО «Прометей» частично удовлетворены. Взысканы с Кошелева В.Ю. в пользу ООО «Прометей» сумма неосновательного обогащения руб. коп., проценты за пользование чужими денежными средствами руб., расходы на оплату государственной пошлины руб. коп., а всего - руб. В остальной части исковых требований к Кошелеву В.Ю. отказано. Взыскано с Борисенко Н.В в пользу ООО «Прометей» сумма неосновательного обогащения руб.

Заочное решение суда вступило в законную силу 26 июня 2012 г. В связи с достижением между ООО «Прометей» и Кошелевым В.Ю. мирового соглашения стороны обратились в суд с заявлением о его утверждении.

Представитель Борисенко Н.В. Бельтиков И.А. возражал против удовлетворения заявления.

Определением Кировского районного суда г. Новосибирска от 5 октября 2012 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 14 марта 2013 г., утверждено мировое соглашение, в соответствии с условиями которого ответчик Кошелев В.Ю. в качестве оплаты задолженности передает (уступает) истцу ООО «Прометей» 34/43 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение - здание (столовая № 15), расположенное по адресу: г д. . Данная доля в праве общей долевой собственности передается (уступается) по цене руб. Сумма денежных средств, составляющая разницу между имеющейся задолженностью и ценой передаваемой (уступаемой) доли в размере руб., выплачивается взыскателем должнику не позднее одного календарного месяца со дня утверждения мирового соглашения.

5. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22 июня 2004 г. N 5-B04-68

URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/1683043/>

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

рассмотрела в открытом судебном заседании 22 июня 2004 г. по надзорной жалобе Б.С.С. на решение Гагаринского районного суда г. Москвы от 27 декабря 2002 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 марта 2003 г. и определение президиума Московского городского суда от 1 апреля 2004 г. дело по иску А.Е.Я. к Б.С.С. и М.Н.Г. о признании недействительным договора купли-продажи комнаты, признании преимущественного права покупки и переводе на истицу прав и обязанностей покупателя.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Г.Б.А., объяснения Б.С.С. и его представителя Б.Н.С. (доверенность от 13.03.2004 г. N 1-1847), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации установила:

А.Е.Я. обратилась в суд с иском к Б.С.С. и М.Н.Г. о признании недействительным договора купли-продажи комнаты, признании преимущественного права покупки и переводе на истицу прав и обязанностей покупателя, сославшись на то, что она является собственником двух комнат в трехкомнатной коммунальной квартире N 162 по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 67. Собственником третьей комнаты в указанной квартире являлась М.Н.Г., которая 10 апреля 2002 г. по нотариально удостоверенному договору продала данную комнату Б.С.С. Истица считает, что при этом было нарушено ее право преимущественной покупки жилого помещения. Ответчик иск не признал.

6. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19 января 2016 г. N 89-КГ15-22

URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71222850/>

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения Пугачук О.И., действующей также в интересах несовершеннолетнего Саитова А.Р., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации установила:

Пугачук О.И., действуя в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Саитова А.Р., обратилась в суд с вышеуказанным иском к Гайсиной Е.И., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетней Гайсиной Е.Н., сославшись на то, что ей, ее сыну Саитову А.Р. и ответчикам принадлежит по 1/4 доли в праве собственности на квартиру ... по адресу: ...

25 октября 2013 г. Гайсина Е.И. заключила с Южаковым Ю.А., Южаковой И.В., Южаковым О.Ю., Южаковой Н.Ю. договор мены своей и Гайсиной К.Н. долей в праве собственности на квартиру ... на двухкомнатную квартиру по адресу: ..., принадлежавшую семье Южаковых на праве общей долевой собственности. При заключении договора мены, как утверждает истец, нарушено ее преимущественное право на приобретение долей квартиры ...

7. Апелляционном определение № 33-33030/2017 от 30 октября 2017 года, г. Красногорск Московской области

URL: <https://rospravosudie.com/court-moskovskij-oblastnoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-560578554/>

Новосельцева И.В. с учётом уточнений обратилась в суд с иском к Куркину А.В. и Прейзнеру Э.А. о признании 24/100 доли жилого дома и 24/100 доли земельного участка, расположенных по адресу: <данные изъяты>, незначительными, принудительном выкупе данных долей дома и земельного участка, признании права собственности на доли жилого дома и земельного участка, взыскании с неё денежной компенсации в размере 208000 рублей, прекращении права собственности на указанные объекты недвижимости и признании договора купли-продажи земельного участка и доли дома, заключённого между Куркиным А.В. и Прейзнером Э.А., недействительным.

В обоснование требований указала, что одноэтажный жилой дом, расположенный по адресу: <данные изъяты>, общей площадью 110,2 кв.м., находится в общей долевой собственности у Новосельцевой И.В. - 76/100 доли и у Куркина А.В.- 24/100 доли. Ответчик Куркин А.В. не имеет существенного интереса в использовании данного жилого помещения, в доме не проживает, своих вещей не имеет, не несёт расходов по содержанию имущества, длительное время не осуществляет его содержание и ремонт, выдел его доли невозможен и приведёт к несоразмерному ущербу домовладению. В связи с чем, истица желает, чтобы доля в доме и часть земельного участка под домом ответчика перешла к ней в собственность, с выплатой последнему денежной компенсации в размере 208000 рублей, согласно отчёту об оценке.

Также, истица просила признать договор купли-продажи доли дома и земельного участка от <данные изъяты>, заключённый между Куркиным А.В. и Прейзнером Э.А. недействительным, поскольку Куркин А.В. продал Прейзнеру Э.А. свою долю по более низкой цене, чем предлагал ранее истице как участнику долевой собственности

1. См.: Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Бек, 2002. С. 103. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 28 декабря 2016 №497 – ФЗ (в действующей ред.) // СЗ РФ. – 2016. – с.3301. [↑](#footnote-ref-2)
3. Кузнецова Любовь Викторовна Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Журнал российского права. 2006. №4 (112). С.81-89 [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 28 декабря 2016 №497 – ФЗ (в действующей ред.) // СЗ РФ. – 2016. – с.3301. [↑](#footnote-ref-4)
5. Леонова Л.Ю. Преимущественное право покупки: история возникновения, осуществление и защита // Законодательство. 2002. N 9. С. 18 — 19. [↑](#footnote-ref-5)
6. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19 января 2016 г. N 89-КГ15-22 См Приложение №1 [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 28 декабря 2016 №497 – ФЗ (в действующей ред.) // СЗ РФ. – 2016. – с.3301. [↑](#footnote-ref-7)
8. Апелляционное определение № 33-33030/2017 от 30 октября 2017 года, г. Красногорск Московской области. См Приложение № 1 [↑](#footnote-ref-8)
9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 21.12.2005 N 102 <Обзор практики применения арбитражными судами статьи 409 Гражданского кодекса РФ> [↑](#footnote-ref-9)
10. Определение Верховного Суда РФ от 28.01.2014 № 67-КГ13-14 См Приложение №1 [↑](#footnote-ref-10)
11. Постановление ФАС Московского округа от 24.09.2003 КГ-А41/6984-03 См Приложение №1 [↑](#footnote-ref-11)
12. Захаров Ю.Ю. Договор в пользу третьего лица в теории и хозяйственной практике: Дис. .канд. юрид. наук / Ю.Ю. Захаров М., 2003. -191 с. [↑](#footnote-ref-12)
13. Апелляционное определение СК по гражданским делам Пермского краевого суда от 23 июня 2014 г. по делу N 33-5364. См Приложение [↑](#footnote-ref-13)
14. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22 июня 2004 г. N 5-B04-68 См Приложение №1 [↑](#footnote-ref-14)
15. Скловский К., Смирнова М. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве // Хозяйство и право. 2003. № 11. С. 103. [↑](#footnote-ref-15)
16. См: Агарков М.М. Ценность частного права//Известия вузов. Правоведение. 1992. №2. С. 33 [↑](#footnote-ref-16)
17. Федеральный закон от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об обществах с ограниченной ответственностью" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2017) [↑](#footnote-ref-17)
18. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за январь - июль 2014 года" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.09.2014) См Приложение №1 [↑](#footnote-ref-18)