

Договор как способ установления преимущественных прав

Величко Вероника Евгеньевна

Студент (бакалавр)

Национальный исследовательский Томский государственный университет, Томск, Россия

E-mail: velichko.ver@gmail.com

В настоящее время гражданское законодательство переживает масштабные изменения. Планируется внести поправки в раздел II Гражданского кодекса РФ. В том числе перемены коснутся и преимущественных прав. Согласно Проекту изменений Гражданского кодекса РФ станет возможным устанавливать права-преимущества договором и защищать такие права иском о переводе прав и обязанностей покупателя [1]. Институт преимущественных прав можно рассматривать в качестве исключения из принципа свободы договора, при которой одна из его сторон ограничена в выборе контрагента. Любое ограничение свободы договора, так или иначе, затрудняет гражданский оборот. В связи с этим принципиально важным является решение редко обсуждаемой в российской цивилистике проблемы пределов установления преимущественных прав, в частности - возможности их закрепления договором. Между тем, от ее решения зависит определение природы, содержания преимущественных прав, а также способов их защиты.

Одни авторы полагают, что преимущественные права исчерпывающим образом проименованы в законе. Так, Л. Ю. Леонова в своем диссертационном исследовании под преимущественными правами понимает законодательные установления, содержание, порядок осуществления и защита которых формируется законом, а не волей сторон [2]. В. А. Белов также считает, что закон должен содержать *numerus clausus* преимущественных прав: существование последних ограничивает принцип равенства субъектов гражданских правоотношений, а поэтому они могут быть предусмотрены только законом [3].

Другие авторы, напротив, признают существование договорных преимущественных прав. Например, И. И. Кубарь считает допустимым закрепление в договоре преимущественных прав на покупку вещи, пролонгацию договора [4]. По мнению В. А. Бородкина, установление прав-преимуществ только законом неоправданно и не учитывает всего их многообразия и потребностей гражданского оборота [5].

С категоричностью позиции первой группы авторов нельзя согласиться хотя бы потому, что действующее гражданское законодательство предоставляет широкие возможности для изменения режима некоторых преимущественных прав договором, в том числе путем их исключения. Так, согласно диспозитивному правилу п. 1 ст. 621 ГК РФ, стороны договора аренды вправе предусмотреть иные условия реализации преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок, например, предусмотреть условие о невозможности перевода на арендатора прав и обязанностей по заключенному с третьим лицом договору аренды. Согласно ст. 1060 ГК РФ возможность изменить условия реализации преимущественного права предоставлена также устройщику публичного конкурса. Подпункт 7 п. 3 ст. 66.3 ГК РФ предоставляет участникам непубличного общества возможность включать в его устав положения о порядке осуществления преимущественного права покупки.

ГК РФ не содержит прямого запрета установления преимущественных прав соглашением сторон. Более того, п. 1 ст. 421 ГК РФ предусматривает, что понуждение к заключению договора допускается в случаях, когда обязанность заключить договор предусмотрена законом или **добровольно принятым обязательством**. В этой связи преимущественное право может быть закреплено в предварительном договоре, договоре с потестативным

условием. Однако следует согласиться с Санкиной С.С., что определенные виды преимущественных прав не могут быть предусмотрены договором. Например, в случаях, когда преимущество предоставлено для защиты публичных интересов или установление преимущественного права будет противоречить существу гражданских правоотношений [6].

Примером договорного преимущественного права может служить, широко распространена конструкция договора аренды с правом выкупа, где арендатор наделяется преимущественным правом на приобретение арендованного имущества. Между тем, как следует из норм ГК РФ, в случае нарушения преимущественных прав, установленных договором, их защита путем перевода прав и обязанностей по договору невозможна: иное регулирование ограничивало бы права третьих лиц, которые, не будучи стороной договора, не знают и не должны знать о факте его заключения и его условиях. В данной ситуации защита нарушенного договорного права-преимущества исчерпывается возмещением убытков. При этом цель установления преимущественного права остается недостигнутой, поскольку интерес его обладателя состоит в получении индивидуально-определенной вещи, исполнения обязательства в натуре.

В связи с обозначенной проблемой заслуживает внимания немецкий опыт существования института преимущественных прав. Германское гражданское уложение различает вещные и обязательственные преимущественные права (параграф 1103 ГГУ), которые могут быть установлены как законом, так и договором. Вещное преимущественное право есть обременение собственности в пользу обладателя права-преимущества. Обязательственное право преимущественной покупки возникает на основании договора и касается только лица его заключившего. Примечательно, что режим обязательственного права преимущественной покупки может быть изменен путем соглашения сторон и внесения записи в поземельную книгу, в этом случае оно считается ограниченным вещным правом [7].

Представляется, что для отечественной цивилистики это будет верным направлением, поскольку позволит сбалансировать правоотношения в сфере преимущественной покупки. В связи с этим необходимо поддержать предложение авторов Концепции развития гражданского законодательства защитить режим зарегистрированного договорного преимущественного права приобретения чужой недвижимой вещи путем предоставления возможности подачи иска о переводе прав и обязанностей покупателя (п. 9.1 - 9.2 Концепции) [8].

Источники и литература

- 1) Глава 20.5 проекта Федерального закона № 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации": [Электронный ресурс]. URL: <http://www.rg.ru/2012/04/06/gk-popravki-site-dok.html> (дата обращения: 20.02.2015).
- 2) Леонова Л.Ю. Преимущественные права в гражданском праве: Дисс. ... канд. юрид. наук. Москва, 2005. С. 10-11.
- 3) Белов В.А. Гражданское право. Том IV. Особенная часть. Относительно-гражданские правовые формы: Учебник. Москва, 2013. С. 894-909.
- 4) Кубарь И.И. Договорные преимущественные права в гражданском праве России // Журнал российского права. 2007. № 10. С. 42-51.
- 5) Бородкин В.Г. Преимущественное право покупки в хозяйственных обществах: изменения в ГК РФ и корпоративный договор // Закон. 2014. № 7. С. 81-91.

- 6) Санкина С.С. Преимущественные права и особенности их осуществления в процессе формирования договорных отношений: Автореф. дисс. . . . канд. юрид. наук. Москва, 2011. С.11.
- 7) Венкштерн М. Основы вещного права // Проблемы гражданского и предпринимательского права Германии. /пер. с нем. М., 2001. С. 181 – 182.
- 8) Пункт 9.1 – 9.3 раздела IV Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации [Электронный ресурс] : (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 окт. 2009 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2014. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.