

УДК 347.236.15

## Применение права преимущественной покупки в ходе реализации имущества должника на торгах



### Гильмутдинов Э.Д.

Аспирант кафедры экологического, трудового права и гражданского процесса Казанского (Приволжского) федерального университета, главный специалист-эксперт Территориального управления Росимущества в Республике Татарстан

*В статье освещены особенности правоприменительной практики применения права преимущественной покупки при реализации на торгах имущества должника в ходе исполнительного производства. Произведено исследование и соотношение институтов преимущественного права и торгов. На основе анализа существующего законодательства и судебной практики выявлены спорные моменты изучаемых правоотношений и приведены практические примеры разрешения противоречий между интересами взыскателя и собственников, возникающих в ходе обращения взыскания на долю должника в совместной или долевой собственности на имущество.*

*Ключевые слова: преимущественное право, реализация имущества на торгах, исполнительное производство, общая собственность (совместная или долевая), обращение взыскания, должник, взыскатель.*

Понятие «преимущественного права» является довольно распространенным в российском законодательстве. Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК) закрепляет за участниками долевой или совместной собственности преимущественное право выкупа продаваемой другим участником доли. При этом ст. 250 ГК гарантирует каждому сособственнику в течение трех месяцев с момента продажи право перевода на себя в судебном порядке прав и обязанностей покупателя доли.

Ст. 40 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» содержит положение о том, что акционеры общества имеют преимущественное право приобретения размещаемых посредством открытой подписки дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа).

Вышеизложенные нормы позволяют сделать вывод, что институт преимущественного права весьма распространен в гражданском обороте. Однако современная цивилистическая наука, равно как и судебная практика, не пришли к единому пониманию

«преимущественного права» как юридической конструкции. Зачастую различия проявляются также в трактовке способов и порядка защиты преимущественных прав.

Так, еще Г.Ф. Шершеневич отмечал, что «сущность права преимущественной покупки заключается в том, что соучастники пользуются преимуществом при равных условиях, т.е. они могут представить продающему его долю стороннему лицу продажную цену и тем удержать эту долю за собой» [1, с. 216].

Если брать более современные исследования, то понятие преимущественного права трактуется более широко и представляет собой «такие случаи, когда при всех прочих равных условиях преимущество предоставлено законом определенной группе лиц, обладающих какими-то особыми признаками» [2, с. 76].

Неоднозначен и вопрос о природе преимущественных прав. С одной стороны, существует концепция преимущественного права как особого ограниченного вещного права. Так, Е.А. Суханов отмечает: «Преимущественное право покупки недвижимой вещи или доли в праве собственности на

нее при придании ему законом свойств права следования вполне может быть квалифицировано как ограниченное вещное право, каковым оно было ранее и остается сейчас в ряде европейских правовых рядков» [3, с. 9].

Другие авторы склоняются к противоположной точке зрения, исходя из того, что перечень ограниченных вещных прав предусмотрен гражданским законодательством и не включает в себя преимущественных прав.

Однако, несмотря на различия в толковании, несомненным является то, что институт преимущественного права предоставляет определенным лицам особое привилегированное положение по сравнению с остальными участниками гражданского оборота. При этом институт публичных торгов, проводимых в ходе принудительной реализации имущества должника, имеет прямо противоположную цель и предназначен для создания условий состязания предложений о покупке в целях выручения максимальной цены за реализуемое имущество.

Учитывая, что только за 2012 г. территориальными подразделениями Управления Федеральной службы судебных приставов России по Республике Татарстан (УФССП РФ по РТ) передано на реализацию арестованное имущество на сумму 1842509115 руб. [данные статистической отчетности Территориального управления Росимущества в Республике Татарстан за 2012 г.], вопрос соотношения преимущественного права и правил проведения торгов по продаже имущества должника представляется весьма актуальным.

Целью данного исследования является выявление особенностей правоприменительной практики, возникающей в ходе применения права преимущественной покупки имущества должника, реализуемого в ходе исполнительного производства.

Ст. 69 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» предусматривает возможность обращения взыскания на имущество должника. Если должник добровольно не исполняет требования исполнительных документов, то судебный пристав-исполнитель в качестве меры принудительного исполнения обращает взыскание на имущество должника путем наложения ареста на имущество и его последующей реализации [4, с. 2]. В обязательном порядке на торгах реализуются: ценные бумаги, имущественные права, заложенное имущество, предметы, имеющие историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которых превышает 500 тыс. руб., включая сложные, неделимые вещи (п. 3 ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»). В эту категорию попадает большинство объектов недвижимости (земельные участки, строения, жилые и нежилые помещения и др.), а также многие транспортные

средства, то есть наиболее ликвидное имущество, вероятность реализации которого довольно высока.

При этом нет никаких ограничений при обращении взыскания на долю должника в праве долевой или совместной собственности. Ст. 255 ГК РФ предусматривает право кредитора участника долевой или совместной собственности при недостаточности у собственника другого имущества предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания.

Для гражданского оборота подобная ситуация является довольно распространенной. Ежегодно в рамках исполнительных производств реализуются доли должников в совместной либо долевой собственности на миллиарды рублей.

Но вышеописанная ситуация довольно часто создает неминуемый конфликт интересов взыскателя и других участников совместной или долевой собственности. Попробуем разобраться в причинах данного явления.

Довольно часто возникает ситуация, при которой начальная (стартовая) цена имущества должника (в т.ч. доли в праве собственности) меньше размера требований взыскателя. Следовательно, взыскатель прямо заинтересован в том, чтобы стоимость реализованного имущества поднялась как можно выше в ходе торгов.

Однако остальных участников долевой собственности такое развитие ситуации не устраивает, так как, согласно ст. 250 ГК РФ, они имеют право приобрести долю за начальную цену имущества. В такой ситуации переведение в судебном порядке на себя прав и обязанностей победителя торгов, предложившего наилучшую цену, не может защитить в полном объеме права и интересы сособственника, так как он вынужден переплачивать за реализованное имущество.

При этом возникают вопросы в толковании ст. 250 ГК РФ, так как буквально она звучит следующим образом: «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». Следует ли отсюда вывод, что при продаже имущества должника на публичных торгах право преимущественной покупки не применяется? По крайней мере, из буквального толкования вышеуказанной нормы такой вывод сделать можно. Однако для полного понимания правоотношений по реализации имущества должника в ходе исполнительного производства необходимо четкое понимание процесса реализации.

Согласно действующему законодательству, функции по реализации арестованного имущества распределены между двумя органами исполнительной

власти, а именно: Федеральной службой судебных приставов (ФССП) и Федеральным агентством по управлению государственным имуществом. Такой подход, по мнению законодателя, должен снизить коррупционные риски и предотвратить возможные злоупотребления со стороны должностных лиц обоих ведомств.

Федеральная служба судебных приставов становится субъектом правоотношений по реализации арестованного имущества с момента возбуждения исполнительного производства. В ходе исполнительного производства судебный пристав-исполнитель, исчерпав иные средства погашения долга (добровольное исполнение, обращение взыскания на заработную плату и др.), проводит мероприятия по выявлению и наложению ареста на имущества должника, реализация которого позволит выручить денежные средства на погашение долга должника перед кредиторами. Осуществляет наложение ареста на имущество и принимает его по акту приема-передачи у должника. Самостоятельно или с привлечением оценщиков устанавливает начальную цену реализации имущества (начальную цену реализации заложенного имущества устанавливает суд).

Совершив все необходимые подготовительные действия, судебный пристав-исполнитель выносит постановление о передаче арестованного имущества на реализацию. Порядок передачи имущества на реализацию и дальнейшие действия по реализации регламентированы Совместным приказом Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 25.07.2008 г. № 347/149 «Об утверждении порядка взаимодействия Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» (далее совместный приказ).

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (далее Росимущество) в течение пяти рабочих дней после даты получения уведомления о готовности к реализации арестованного имущества и постановления о передаче имущества должника на реализацию принимает решение о самостоятельной реализации арестованного имущества либо о реализации арестованного имущества через специализированные организации, о чем письменно извещает территориальный орган ФССП. На данном этапе правоотношений по реализации субъектный состав пополняется новым субъектом, а в случае привлечения для реализации специализированной организации – двумя новыми субъектами. Причем правоотношения по реализации возникают между ФССП, Росимуществом и специализирован-

ной организацией. Прямых правоотношений между должником и последними нет.

Таким образом, окончательное процессуальное решение о проведении торгов принимается судебным приставом-исполнителем в момент вынесения постановления о передаче реализуемого имущества на торги. Следовательно, существует определенный промежуток времени между вынесением постановления о наложении ареста на имущества должника и передачей его на реализацию.

В обязанности судебного пристава-исполнителя входит установление сведений об имуществе должника, в том числе информация о наличии долей в праве общей собственности. Согласно 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. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или 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.

Поскольку собственник имущества отстранен от процесса реализации, полномочия продавца осуществляет государственный орган. Следовательно, судебный пристав-исполнитель обязан уведомить о намерении реализовать долю должника в долевой собственности остальных сосособственников. В случае получения согласия на покупку доли должника от одного из сосособственников основания для проведения торгов по реализации имущества отпадают.

В настоящий момент правоприменительная практика складывается таким образом, что, получив согласие на покупку доли должника сосособственником, судебный пристав-исполнитель выносит постановление о реализации доли должника по начальной цене с указанием реквизитов покупателя по сделке. После чего Росимущество заключает прямой договор по продаже доли должника в праве совместной или долевой собственности.

Постановление подлежит исполнению Росимуществом, так как Федеральная служба судебных приставов не правомочна заключать договоры по отчуждению арестованного имущества. Применение какого-либо иного порядка реализации неизбежно нарушает права и законные интересы сосособственников и является безусловным основанием для признания сделки по продаже имущества должника на торгах недействительным в судебном порядке.

В настоящее время судебная практика судов общей юрисдикции и арбитражных судов идет именно по такому пути. Так, постановлением Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 6 июля 2009 г. по делу № А74-1930/2008 оставле-

но без изменения решение Арбитражного суда Республики Хакассия, которым признаны недействительными торги по продаже 33/100 долей в праве на нежилое здание. В обоснование своего решения суд указал, что продажа доли должника в праве общей долевой собственности на нежилое здание иным лицам возможна только в случае отказа другими участниками (участником) от реализации преимущественного права покупки этой доли.

Следовательно, при рассмотрении данного дела судом первой инстанции и апелляционным судом обоснованно включены в предмет судебного исследования вопросы соблюдения процедуры предоставления другим участникам преимущественного права покупки доли в общем имуществе в порядке, предусмотренном ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также соблюдение порядка выдела доли, предусмотренного ст. 255 Гражданского кодекса Российской Федерации. Ответчики не представили в материалы дела доказательств, подтверждающих тот факт, что участникам общей долевой собственности на указанное выше здание до проведения торгов предлагалось приобрести долю должника, и что они отказались от ее приобретения. Исходя из вышеизложенного, признание торгов по продаже указанной доли недействительными в силу ничтожности предотвратило переход доли к лицу, ранее не являвшемуся участником общей долевой собственности, и восстановило положение, существующее до проведения торгов, что привело к защите прав истца. Кроме того, признание торгов недействительными привело и к восстановлению преимущественного права истца на покупку принадлежащей должнику доли в случае ее реализации в соответствии с требованиями действующего законодательства [5].

Аналогичная позиция отражена в определении Владимирского областного суда от 29 сентября 2011 г. по делу № 33-3020/2011. Указанным определением оставлено без изменения решение Ковровского городского суда Владимирской области, которым признано незаконным постановление о передаче арестованного имущества на торги, признаны недействительными торги и договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

Судом кассационной инстанции было указано, что, признавая торги и договор купли-продажи, заключенный между организатором торгов и покупателем по продаже доли в праве общей долевой собственности на квартиру недействительными, суд первой инстанции на основании объяснений сторон, анализа представленных письменных доказательств, правильно определив юридически значимые обстоятельства, установив их достаточно полно и объективно в ходе судебного разбирательства, дав им надлежащую правовую оценку, пришел к обо-

снованному выводу о том, что реализация доли имущества должника в общем имуществе с публичных торгов в рамках возбужденного исполнительного производства возможна только на основании судебного акта, принятого по требованию кредитора. Поскольку ответчиками не представлено суду доказательств выделения доли должника для обращения на нее взыскания (ст. 255 ГК РФ), порядок обращения взыскания на долю в общем имуществе соблюден не был. В связи с допущенными нарушениями в отношении указанной доли не могло быть произведено отчуждение в общем порядке при обращении взыскания на имущество должника, а передача судебным приставом-исполнителем имущества должника специализированной организации для реализации в рамках исполнительного производства при таких обстоятельствах противоречит нормам Гражданского кодекса РФ и нарушает право истца на приобретение доли в общем имуществе [6].

Подводя итоги вышесказанному, можно сделать вывод, что сделка по продаже имущества должника на торгах в ходе исполнительного производства представляет собой довольно сложное правоотношение, имеющее сложный субъектный состав (должник, взыскатель, судебный пристав-исполнитель, организатор торгов, участники торгов). По своей природе правоотношение по продаже имущества на торгах является гражданско-правовым. Однако принудительность процедуры продажи и наличие участников, имеющих властные полномочия в отношении других участников правоотношения, приносят в него элементы административного правоотношения, для которого характерны вертикальные связи между участниками. Также особенностью является отстранение собственника имущества от процесса продажи имущества и фактическая реализация правомочий собственника организатором торгов в отношении продаваемого имущества.

При этом, если происходит обращение взыскания на долю должника в праве общей собственности, возникает некоторый конфликт норм гражданского законодательства и закона об исполнительном производстве, поскольку принцип конкурентного определения цены имущества должника в ходе его реализации противоречит принципу преимущественной защиты интересов сособственников при продаже доли должника в долевой или совместной собственности.

Однако существующая правоприменительная и судебная практика дает однозначный ответ на поставленный вопрос, указывая, что применение института преимущественного права не может быть ограничено особенностями процедуры реализации имущества должника в ходе исполнительного производства.

*Литература:*

1. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). – М.: Спарк, 1995. – 556 с.
2. Грибанов В.П. Ответственность за нарушение гражданских прав и обязанностей. Осуществление и защита гражданских прав. – М.: Статут, 2000. – 411 с.
3. Суханов Е. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право. – 2005. – № 1. – С. 5-19.
4. Калганова Л.А. Реализация арестованного имущества (в исполнительном производстве). – М.: Юрист, 2006. – 302 с.
5. Данные поучены из картотеки арбитражных дел [my.arbitr.ru](http://kad.arbitr.ru), находящейся в свободном доступе. – URL: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/0eab4f79-2431-496c-ae70-09ddd351d35/A74-1930-2008\\_20090706\\_Postanovlenie%20kassacionnoj%20instancii.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/0eab4f79-2431-496c-ae70-09ddd351d35/A74-1930-2008_20090706_Postanovlenie%20kassacionnoj%20instancii.pdf)
6. Информация о судебном акте взята из базы судебных решений справочно-правовой системы Консультант Плюс. – URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=480524>

### **Enforcement of the Right of Prior Purchase in the Process of Realization of Property of the Debtor at the Auction**

*E.D. Gilmutdinov*  
*Kazan (Volga Region) Federal University*

*The paper highlights the particularities of law enforcement practice of prior purchase in the process of realization of property of the debtor at the auction in the course of enforcement proceedings. The author analyzes and correlates the institutes of prior rights and purchases. Based on the existing legislature and judicial practice, the author reveals the debatable aspects and provides examples of resolution of the conflicts of interests of judgment creditor and co-owners in the course of levy of execution upon the debtor's share in joint or shared property ownership.*

*Key words: prior right, realization of property at the auction, enforcement proceedings, common (joint or shared) property, levy of execution, debtor, creditor.*

