



Заливин К.Ю.

ДОБРОСОВЕСТНОСТЬ КАК УСЛОВИЕ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА В ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННЫХ ПРАВООТНОШЕНИЯХ

Аннотация: Предметом исследования являются преимущественные права в обязательственных правоотношениях, так же как и преимущественное право покупки доли в общем имуществе и преимущественное право аренды. Основное внимание уделено вопросам добросовестного поведения участников гражданских правоотношений, обладающих преимущественным правом на вступление в договорные отношения, а также анализу научных работ, посвященных принципу добросовестности в гражданском праве. На основе проведенного анализа автор приходит к выводу, что реализация преимущественного права покупки также должна быть обусловлена критерием добросовестного поведения обладателя преимущественного права. Автор использует метод системного анализа, историко-правовой, сравнительно-правовой, систематический, структурный, функциональный, формально-логический, специально-юридический, методы анализа, синтеза, аналогии и другие методы научного познания. Новизна исследования заключается в системном анализе преимущественных прав в обязательственных правоотношениях, выявлении разности подходов законодателя к определению условий для реализации преимущественных прав покупки и аренды в гражданском законодательстве. Автор приходит к выводу о необходимости закрепления принципа добросовестности обладателя преимущественного права покупки в общем имуществе как необходимого условия для реализации данного преимущественного права. В связи с этим автором предлагается новая редакция пункта 1 ст. 250 Гражданского Кодекса РФ.

Ключевые слова: Преимущественное право, обязательственные правоотношения, добросовестное поведение, реализация преимущественного права, договор купли-продажи, гражданские правоотношения, свобода договора, принцип равенства, долевая собственность, договор аренды.

Abstract: The subject of this research is the preemptive right in obligatory legal relations, such as preemptive right to buy out a share in common property and preemptive right to rent. A special attention is given to the good faith behavior of participants in civil law who have the preemptive right, as well as the analysis of the scientific works dedicated to the principle of good faith in civil law. Based on the conducted analysis the author concludes that realization of preemptive right to purchase must also be conditioned by the criterion of good faith behavior of the co-holder of the preemptive right. The novelty of this research consists in the systemic analysis of preemptive right in obligatory legal relations, determination of the differences in approaches of the legislator towards definition of conditions for realization of preemptive rights of sales and leasing in civil law. The author proposes making the principle of good faith a requirement for realization of this preemptive right and offers a new amendment for the Paragraph 1 of the Article 250 of the Civil Code of the Russian Federation.

Keywords: Preemptive right, obligatory legal relations, good faith, privilege right, sales agreement, civil law, freedom of contract, principle of equality, co-ownership, rental agreement.

Преимущественные права в обязательственных правоотношениях могут быть установлены только законом, поскольку они ставят участников гражданских правоотношений в неравное положение. Во-первых, один из участников правоотношения, такого как купля-продажа, а именно продавец, или арендодатель в арендном правоотношении оказываются ограниченными в свободе выбора своего контрагента. Во-вторых, на

стороне контрагентов указанных участников также возникает неравенство в возможности реализации права на вступление в договорное отношение, поскольку за одними из потенциальных контрагентов законом признается преимущественное право на вступление в данное правоотношение.

Условно, здесь можно утверждать о нарушении одного из основных принципов гражданского права – свобода договора. Свобода договора в ее граждан-

ско-правовом смысле, предполагает соблюдение принципов равенства, согласования воли сторон и имущественную самостоятельность[1]. В научной литературе отмечается, что принцип свободы договора означает, что стороны по своему усмотрению «принимают решения по заключению договора, что означает выбор контрагента и решение вопроса о вступлении либо невступлении в договорные правоотношения. В основе этого лежит не чужая воля, а автономия воли самих сторон»[5, с.96]. Также, с учетом того, что преимущественные права заключают в себе привилегию[6, с.119], «а где возникает привилегия, равенство заканчивается»[9].

Тем не менее, стоит согласиться с Е.А. Глушковой о том, что подобные исключения из принципов свободы договора и юридического равенства необходимы в целях защиты особых, определяемых в каждом конкретном случае интересов правообладателей, поддержания стабильности и устойчивости гражданского оборота.

Таким образом, законодатель, предоставляя привилегию, в каждом конкретном случае с учетом объективных факторов обеспечивает стабильность гражданского оборота, защиту прав и законных интересов правообладателя. Преимущества должны устоячиваться исключительно с целью удовлетворения справедливых требований морали и нравственности, общественного порядка и общего благосостояния в демократическом обществе[6, с.119].

Достижение этих целей, как представляется, возможно в том случае, если реализация преимущественных прав будет связана с законодательно установленными обстоятельствами, не только устанавливающими само преимущественное право, но и основания и условия его применения. Частично этот подход уже реализован в гражданском законодательстве.

Так, преимущественное право аренды (ст.621 ГК РФ) означает, что лицо, обладающее таким правом, имеет большую возможность на заключение договора аренды перед другими «потенциальными арендаторами», поскольку для него это не вновь заключаемый договор, а своеобразная «продлонгация» ранее существовавших договорных отношений. При этом, существует оговорка, или условие для реализации этого преимущественного права, которая заключается в том, что с таким требованием может выступить лишь «добросовестный» арендатор[7, с.13], то есть надлежащим образом исполнявший свои обязанности по предыдущему договору аренды.

Статья 1035 ГК РФ предоставляет преимущественное право на заключение договора коммерческой концессии только добросовестному пользователю,

надлежащим образом исполнявшим свои обязанности в рамках предыдущих договорных отношений.

В то же время, законодательное требование «добросовестности» не возникает при реализации преимущественного права покупки доли в общем имуществе, что, с одной стороны, вполне объяснимо разностью правовых статусов обладателей преимущественного права при покупке и аренде. В первом случае, таким обладателем является собственник доли в общем имуществе, а во втором – лицо, которому было предоставлено право пользования чужим имуществом. То есть, при покупке это право принадлежит сособственнику отчуждаемого имущества, а при аренде – постороннему лицу.

С другой стороны, и право пользования при аренде и право собственности на долю в общем имуществе возлагают на правообладателя определенные права и обязанности, и если для арендатора это обязанность вносить арендную плату и заботиться об арендованном имуществе, то для сособственника это такое же право проявлять разумную добросовестность при владении своей доли, которая заключается и в заботе о ней и недопущении уменьшения ее имущественной стоимости, что может отразиться и на стоимости всего общего имущества.

Пояснить это можно на следующем примере. Если в квартире имеется два сособственника, владеющие долями в праве собственности, то ненадлежащее исполнение обязанности одного из сособственников по содержанию указанного жилья, неоплата коммунальных услуг, захламление «своей половины» несомненно приведет к уменьшению стоимости такой квартиры в целом и каждой из долей соответственно. То есть, это приведет к ущемлению прав добросовестного сособственника на получение справедливого вознаграждения при продаже своей доли.

Стоит привести пример двухквартирного дома, пострадавшего в результате паводка. Один из собственников решил своими силами осуществить ремонт дома, поскольку другого жилья у него не было. Другой совладелец, всеми силами решил воспрепятствовать ремонту дома, и не давал согласия на ремонт общего имущества – крыши, чердака, а потом обратился в суд с требованием прекратить ремонтные строительные работы, поскольку он согласия на такие работы не давал, апеллируя к положениям ст.36 Жилищного кодекса РФ, согласно которой реконструкция общего имущества в многоквартирном доме возможна только с согласия всех собственников. Суд первой инстанции согласился с доводами истца, но суд апелляционной инстанции посчитал по другому[2]. Данный пример свидетельствует, что у

владельцев долей в общем имуществе могут быть интересы, которые нельзя признать добросовестными, а потому считать таких недобросовестных совладельцев обладателями привилегии по приобретению доли в общем имуществе представляется не вполне справедливым.

На практике нередки случаи, когда один из собственников доли в жилом помещении вынужден продавать свою долю за совершенно ничтожные суммы в силу того, что проживание со вторым собственником становится невозможным из ненадлежащего поведения последнего.

Аналогичным образом можно рассмотреть и примеры захламления земельного участка собственником здания или сооружения, расположенного на этом земельном участке, что также приводит к уменьшению рыночной стоимости этого земельного участка.

Поэтому, на наш взгляд, требование «добросовестности» к обладателю преимущественного права на покупку доли в общем имуществе или земельного участка собственником расположенного на этом участке здания или сооружения представляется вполне уместным.

Стоит также отметить, что в зарубежном законодательстве добросовестность совладельцев нередко рассматривается в качестве критерия распределения ответственности по сделкам с общим имуществом [цит., по:10]. Например, в соответствии с § 242 Германского гражданского уложения (ГГУ) должник обязан произвести исполнение договорного обязательства, как этого требует добрая совесть. По общему правилу добрая совесть употребляется в качестве ссылки на некую вспомогательную конструкцию, которой необходимо руководствоваться при анализе правовой ситуации. По общепризнанному мнению недобросовестным считается лицо, которое совершает известные действия, несмотря на то что оно осознает противоречие между своими поступками и применяемыми оценками поведения, выработанными оборотом [11, с.208]. Таким образом, при оценке отклоняющегося поведения зарубежными юристами активно используется социальный критерий ответственности, обуславливающий применение мер гражданской ответственности.

По утверждению ряда исследователей, добросовестность рассматривается через призму обязанности неукоснительного соблюдения условий договорного обязательства, обусловленного волеизъявлением сторон. По мнению Ю.К. Толстого, тот, кто неосмотрителен в гражданском обороте, нарушает не только нормы права, но и требования нравственности [13,

с.95]. Профессор Л.В. Щенникова полагает, что добросовестность определяется как честное, тщательное и аккуратное выполнение обязанностей, старательность и исполнительность [14, с.121].

По мнению современных авторов, добросовестность непосредственно связана в первую очередь с соблюдением общеустановленных правил. Например, добросовестность предпринимателя проявляется в изучении потребительского спроса, отборе качественного сырья для производства продукции, своевременности исполнения принятых договорных обязательств и др. Соответственно, под недобросовестными действиями принято понимать привлечение к работе неквалифицированного персонала, использование в работе продукции непроверенного качества, недостаточный контроль за исполнением обязательств. К ряду недобросовестных действий принято относить различного рода махинации, уловки и ухищрения (в целях ухода от налогообложения, уклонения от уплаты штрафов и проч.) [См.: 3, с.20-24].

На наш взгляд, если рассматривать преимущественное право как некую привилегию, дающую неоспоримое преимущество перед другими участниками гражданского оборота, то вполне разумным предоставлять такое право именно добросовестным участникам, не только реализующим свои права, но и исполняющим свои обязанности в полном объеме. Именно такому добросовестному собственнику доли в общем имуществе или здания (сооружения), расположенном на продаваемом земельном участке, следует делегировать полномочие требования перевода прав и обязанностей покупателя на себя. О необходимости более широкого внедрения принципа добросовестности в гражданский оборот отмечает и Е.Е. Богданова, совершенно справедливо отмечая, что «что внедрение в ГК РФ принципа добросовестности в целом окажется благоприятным для гражданского оборота в рамках наметившейся тенденции социализации гражданского права, обеспечения более свободного осуществления участниками гражданских правоотношений своих прав, а также более эффективной их защиты» [4, с.1369].

Следует отметить, что на необходимость предоставления преимущественного права найма жилого помещения только добросовестному нанимателю указывали Ю.М. Козлова и Е.В. Богданов [8, с.40]. Данные авторы предлагали дополнить ст.684 ГК РФ правилом о добросовестности нанимателя, претендующим на реализацию своего преимущественного права [8, с.40].

Весьма интересное исследование понятия «добросовестность» в гражданском праве осуществлено М.В. Рудовым, по мнению которого содержание

указанного понятия можно охарактеризовать следующими моментами. Так, как утверждает указанный автор, добросовестность – это прежде всего характеристика субъективного отношения действующего субъекта к юридически значимым обстоятельствам, из которых ему следует исходить, предпринимая какое-либо действие, заведомо имеющее правовые последствия. Кроме того, добросовестность отражает нормальный баланс интересов субъекта и взаимодействующих с ним лиц. В заключении автор приходит к совершенно справедливому выводу, что в ГК РФ должна фигурировать норма, которая раскрывала бы смысл понятия «добросовестное отношение» [12, с.96]. Данное понятие автор раскрывает через осознанность участником гражданских правоотношений возможности наступления тех или иных последствий, возникающих в результате его поведения. Представляется, что кроме последствий поведения, при определении добросовестности или

недобросовестности поведения участника гражданского правоотношения, необходимо учитывать и само поведение, которое состоит как в реализации своих прав, так и исполнении обязанностей участника гражданского оборота, особенно, если этот участник претендует на признание за ним определенных преимуществ перед другими лицами, обладающих возможностью также быть участниками тех или иных правоотношений.

В связи с этим предлагается п.1 ст.250 ГК РФ после слов «... остальные участники долевой собственности...» дополнить словами «надлежащим образом исполняющие свои обязанности». В результате, указанный пункт будет выглядеть следующим образом: «При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности, надлежащим образом исполняющие свои обязанности, имеют преимущественное право покупки продаваемой доли ...».

Библиография:

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.01.2007 № 1-П «По делу о проверке конституционности положений п. 1 ст. 779 и п. 1 ст. 781 ГК РФ в связи с жалобами ООО «Агентство корпоративной безопасности» и гражданина В.В. Макеева» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 6. Ст. 828.
2. Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 10.11.2015 по делу № 33-10608/2015 // Документ опубликован не был. Доступ из СПС КонсультантПлюс.
3. Антонов В.Ф. Принцип добросовестности в современном гражданском праве: теоретический аспект // Законодательство и экономика. 2016. № 1. С. 20-24.
4. Богданова Е.Е. Принцип добросовестности в договорных отношениях в Российском и зарубежном праве // Актуальные проблемы российского права. 2014. № 7. С. 1369.
5. Витрянский В.В. Некоторые итоги кодификации правовых норм о гражданско-правовом договоре // Кодификация российского частного права / В.В. Витрянский, С.Ю. Головина, Б.М. Гонгало и др.; под ред. Д.А. Медведева. – М.: Статут, 2008. – 336 с.
6. Глушкова Е.А. К вопросу об отличительных особенностях преимущественных прав // Актуальные проблемы российского права. 2015. № 6. С. 114-120.
7. Дружинин А. О преимущественном праве в договоре аренды // ЭЖ-Юрист. 2015. № 36. С. 13.
8. Козлова Ю.М., Богданов Е.В. Преимущественное право нанимателя жилого помещения на заключение договора найма на новый срок // Нотариус. 2009. № 5. С. 37-40.
9. Леонова Л.Ю. Преимущественное право покупки: история возникновения, осуществление и защита // СПС «Гарант».
10. Обязательства, возникающие не из договора: сборник статей / Ф.Х. Альманса Монтойя, А.А. Амангельды, Д.В. Афанасьев и др.; отв. ред. М.А. Рожкова. – М.: Статут, 2015. – 444 с.
11. Раевич С.И. Гражданское право буржуазно-капиталистического мира в его историческом развитии. – М.: Госиздат, 1929. – 310 с.
12. Рудов М.В. Проблемы нормативной коннотации гражданско-правового понятия «добросовестность» // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 9. С. 90-97.
13. Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1955. – 219 с.
14. Щенникова Л.В. Справедливость и добросовестность в гражданском праве (несколько вопросов теории и практики) // Государство и право. 1997. № 6. С. 119-121.

References (transliterated):

1. Antonov V.F. Printsip dobrosovestnosti v sovremennom grazhdanskom prave: teoreticheskii aspekt // Zakonodatel'stvo i ekonomika. 2016. № 1. S. 20-24.
2. Bogdanova E.E. Printsip dobrosovestnosti v dogovornykh otnosheniyakh v Rossiiskom i zarubezhnom prave // Aktual'nye problemy rossiiskogo prava. 2014. № 7. S. 1369.

3. Vitryanskii V.V. Nekotorye itogi kodifikatsii pravovykh norm o grazhdansko-pravovom dogovore // Kodifikatsiya rossiiskogo chastnogo prava / V.V. Vitryanskii, S.Yu. Golovina, B.M. Gongalo i dr.; pod red. D.A. Medvedeva. – M.: Statut, 2008. – 336 s.
4. Glushkova E.A. K voprosu ob otlichitel'nykh osobennostyakh preimushchestvennykh prav // Aktual'nye problemy rossiiskogo prava. 2015. № 6. S. 114-120.
5. Druzhinin A. O preimushchestvennom prave v dogovore arendy // EZh-Yurist. 2015. № 36. S. 13.
6. Kozlova Yu.M., Bogdanov E.V. Preimushchestvennoe pravo nanimatelya zhilogo pomescheniya na zaklyuchenie dogovora naima na novyi srok // Notarius. 2009. № 5. S. 37-40.
7. Leonova L.Yu. Preimushchestvennoe pravo pokupki: istoriya vzniknoveniya, osushchestvlenie i zashchita // SPS «Garant».
8. Raevich S.I. Grazhdanskoe pravo burzhuazno-kapitalisticheskogo mira v ego istoricheskom razviti. – M., : Gosizdat, 1929. – 310 s.
9. Rudov M.V. Problemy normativnoi konnotatsii grazhdansko-pravovogo ponyatiya «dobrosovestnost'» // Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii. 2015. № 9. S. 90-97.
10. Tolstoi Yu.K. Soderzhanie i grazhdansko-pravovaya zashchita prava sobstvennosti v SSSR. – L.: Izd-vo LGU, 1955. – 219 s.
11. Shchennikova L.V. Spravedlivost' i dobrosovestnost' v grazhdanskom prave (neskol'ko voprosov teorii i praktiki) // Gosudarstvo i pravo. 1997. № 6. S. 119-121.