

«Игры с ценой» в предложении приобрести долю по преимущественному праву:
комментарий к определению ВС РФ от 28.01.2025 № 11-КГ24-19-К6
(https://www.vsrfr.ru/lk/practice/stor_pdf/2442444)

#заметки_общая собственность

Автор: Анастасия Кайсина

Фабула дела

Нежилое помещение принадлежало на праве общей долевой собственности А.Ю. Дроботу (4/5 доли) и А.Н. Тарасову (1/5 доля).

В январе 2020 г. А.Н. Тарасов (грантор) в устной форме предложил А.Ю. Дроботу (преференту) приобрести его долю в праве собственности на помещение за 5 млн руб. или 5,5 млн руб., А.Ю. Дробот согласился, но необходимые действия для заключения сделки стороны не совершили.

05.02.2020 преферент получил от нотариуса предложение грантора о покупке его доли за 7 млн руб. В ответ преферент сообщил о своем намерении приобрести спорное имущество по предложенной цене, но просил продавца уведомить его о цене и других условиях сделки, уточнить кадастровый номер.

28.02.2020 А.Н. Тарасов в том же порядке направил А.Ю. Дроботу предложение купить долю за 8 млн руб. 25.03.2020 А.Ю. Дробот через нотариуса передал ответ о согласии приобрести долю по новой цене, в котором просил направить в его адрес в качестве оферты проект договора купли-продажи.

28.04.2020 грантор направил новое предложение о покупке его доли за 9,7 млн руб., в котором просил преферента при намерении приобрести долю составить текст договора, сообщить о намерении приобрести долю либо об отказе от преимущественного права покупки в течение 30 дней со дня вручения предложения, а также указал, что направление продавцом договора купли-продажи не предусмотрено законом и просил считать его предложение офертой.

22.05.2020 А.Ю. Дробот получил указанное предложение у нотариуса.

Ответным письмом от 23.06.2020 А.Ю. Дробот сообщил о намерении приобрести долю, но вновь просил уведомить его о цене и других условиях сделки и направить ему вариант договора в письменном виде.

В этот же день, 23.06.2020, между А.Н. Тарасовым и В.С. Кузовковой заключен предварительный договор, а 26.06.2020 – нотариально удостоверенный основной договор купли-продажи, по условиям которого спорная доля была продана В.С. Кузовковой за 9,7 млн руб.

Полагая нарушенным свое право на преимущественную покупку доли, А.Ю. Дробот (истец) обратился в суд с иском к В.С. Кузовковой и А.Н. Тарасову (ответчики) о переводе прав и обязанностей покупателя на себя, а также о признании недействительной заключенной между ответчиками сделки на основании ст. 10 и 168 ГК РФ.

Позиции нижестоящих судов

Суд первой инстанции исковые требования удовлетворил частично: перевел на истца права и обязанности покупателя 1/5 доли в праве собственности на нежилое помещение, с А.Ю. Дробота в пользу В.С. Кузовковой в счет покупной цены взыскано 7,014 млн руб. (среднерыночная стоимость спорного имущества). Суд указал, что А.Н. Тарасов, заключив

договор купли-продажи с В.С. Кузовковой, выразил нежелание продавать свою долю истцу, обладающему правом преимущественной покупки. Направление им предложений о покупке доли, по мнению суда, носило формальный характер и свидетельствует о наличии признаков злоупотребления правом.

Апелляционный суд изменил это решение: взыскал с истца в пользу В.С. Кузовковой в счет покупной цены 9,7 млн руб.

Кассационный суд согласился с таким подходом.

Позиция Верховного суда

Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ отменила акты нижестоящих судов, направила дело на новое рассмотрение.

Коллегия указала, что под недобросовестным осуществлением гражданских прав понимается очевидное отклонение действий (бездействия) одной из сторон от добросовестного поведения участника гражданского оборота, приведших к нарушению прав и законных интересов другой стороны. Однако по данному делу суды, указывая на злоупотребление правом со стороны А.Н. Тарасова при отчуждении принадлежащей ему доли, не привели каких-либо доводов и не установили каких-либо обстоятельств, которые бы объективно свидетельствовали о наличии причинно-следственной связи между поведением продавца доли и нарушением истцом срока на предложение воспользоваться своим преимущественным правом на приобретение этой доли.

Комментарий

1. Правовая природа извещения участников долевой собственности о намерении продать долю

Вопрос о правовой природе извещения сособственником других участников долевой собственности о намерении продать свою долю является дискуссионным [1].

Согласно одной из точек зрения такое извещение является офертой [2]. Вместе с тем, подобный подход не бесспорен. Как отмечается в литературе, «из анализа п. 1 ст. 9, п. 1 ст. 421, ст. 435 ГК в их взаимосвязи следует, что предложение (оферта) направляется лицом добровольно, по своему усмотрению, и отражает его свободное волеизъявление считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Извещение участников общей долевой собственности о продаже доли направляется не по усмотрению собственника, а в силу обязательного для него предписания закона, и не выражает его волю на обязательное заключение договора с адресатом» [3]. В основе обязанности продавца известить остальных участников долевой собственности лежит лишь намерение продать свою долю постороннему лицу.

Кроме того, в п. 1 ст. 433 ГК РФ момент заключения договора связывается с получением лица, направившим оферту, ее акцепта. В случае с договором продажи недвижимости такой способ не применим, ведь он заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами, а несоблюдение указанной формы влечет его недействительность (ст. 550 ГК РФ).

Судебная практика также, скорее, не поддерживает понимание извещения сособственника как оферты [4].

2. Вопросы добросовестности грантора и преферента

2.1. Удовлетворяя требования истца о переводе на него прав и обязанностей покупателя, на основе установленной конфликтности отношений между участниками общей долевой

собственности нижестоящие суды пришли к выводу, что грантор-ответчик изначально не собирался продавать свою долю по любой цене. В подтверждение этого суды ссылались на неоднократное повышение цены доли грантором в короткие сроки, в значительном размере, без учёта истечения срока действия предыдущего предложения.

Прямого запрета на совершение подобных действий законодательство не содержит. Однако вряд ли направление нескольких уведомлений с указанием новой цены в каждом из них без учета истечения срока действия предыдущего предложения является поведением, соответствующим принятым в обороте стандартам. Исходя из этого, можно поставить вопрос о добросовестности грантора-ответчика.

Однако, рассматривая пропуск истцом срока для выражения согласия на приобретение доли перед заключением ответчиками договора, Коллегия верно, на мой взгляд, замечает: в данном случае отсутствует причинно-следственная связь между поведением грантора-ответчика и пропуском срока истцом.

2.2. Выявляя возможное нарушение прав истца-преферента, необходимо отметить, что и его поведение должно подвергаться оценке на предмет добросовестности. Как видно из ответов истца, они не имеют конкретики, включают дополнительные предложения грантору, в том числе достаточно странного содержания (например, уточнить кадастровый номер объекта). Нельзя сказать, что такое содержание и характер ответов свидетельствуют о фактическом намерении преферента приобрести долю на предлагаемых условиях.

3. Цена при переводе прав и обязанностей покупателя на истца-преферента

3.1. Суд первой инстанции, признавая нарушенным преимущественное право покупки истца, учел его довод о существенном завышении продавцом цены с целью причинения вреда истцу и снизил цену спорного имущества после проведения судебной экспертизы до среднерыночных показателей. Отменяя в этой части решение суда первой инстанции, апелляционный суд указал, что в силу п. 1 ст. 250 ГК РФ участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях. В связи с этим, апелляционный суд констатировал, что суд не имеет права переводить права и обязанности покупателя на истца по более низкой цене, чем была предусмотрена договором купли-продажи.

С этим выводом необходимо согласиться. Само по себе отклонение цены договора от рыночного уровня не только не противоречит формальным требованиям закона, но и не нарушает принцип добросовестности [5]. Собственник свободен в определении стоимости имущества, поэтому завышенная цена в сравнении со среднерыночной не может прямо говорить о том, что продавец действует с целью причинить вред другому участнику долевой собственности, затрудняя реализацию им преимущественного права.

3.2. Возможность оспаривания цены в соответствии с нормами о притворных сделках (п. 2 ст. 170 ГК РФ) возникает, когда в договоре между грантором и его контрагентом указана одна (как правило, чрезвычайно высокая) цена, а в реальности покупатель платит продавцу намного меньше. При этом если в договор включено условие в виде высокой цены, ввиду которой преферент не способен реализовать свое преимущественное право, и контрагент действительно платит такую цену, то в подобной ситуации преферент не получает никаких средств защиты [6].

Так или иначе, преференту-истцу необходимо доказать существование подобной притворной сделки, а суду снизить стоимость доли до цены, которая в действительности была уплачена контрагентом. Но и в подобном сюжете применение среднерыночной цены не обосновано.

Кроме того, стоит заметить, что в рассматриваемом деле истец не доказал притворность сделки между ответчиками, а значит, у судов в принципе не было оснований определять

цену реализации преферентом преимущественного права иную, чем фигурировала в договоре грантора с контрагентом.

4. Признание сделки недействительной как способ защиты нарушенного преимущественного права покупки

4.1. В случае признания факта нарушения преимущественного права покупки, п. 3 ст. 250 ГК предусматривает самостоятельный способ восстановления нарушенного права участника долевой собственности («иск о переводе прав и обязанностей»). Иск о признании недействительной сделки купли-продажи при нарушении преимущественного права покупки является ненадлежащим способом защиты нарушенного права. Так, в п. 1.2 постановления Пленума ВС РФ от 10.06.1980 № 4 указывается: «При удовлетворении иска о переводе на участника долевой собственности прав и обязанностей покупателя договор не может быть признан недействительным. В решении суда в этом случае должно быть указано о замене покупателя истцом в договоре купли-продажи и в записи о праве в Едином государственном реестре прав, а также о взыскании с истца в пользу ответчика уплаченных им сумм». В п. 14 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 подчеркивается, что в подобной ситуации у истца не вправе предъявлять иск о признании сделки недействительной, поскольку гражданским законодательством предусмотрены иные последствия нарушения требований п. 3 ст. 250 ГК РФ.

4.2. Однако это не исключает возможности применения норм о недействительности притворных сделок (п. 2 ст. 170 ГК РФ) (см. выше п. 3.2 комментария).

4.3. Кроме того, стоит учитывать случаи, когда нарушение преимущественного права повлекла сделка, направленная на интервенцию контрагента в чужие отношения.

Доктрина говорит о необходимости осторожного отношения к применению ст. 10 ГК РФ для обоснования недействительности. Такой способ защиты права возможен только в самых крайних случаях, «в ситуации очевидного и заведомого злоупотребления правом, когда сделка хотя и не нарушает каких-то конкретных императивных предписаний закона, тем не менее закрепляет результат очевидно недобросовестного поведения» [7].

В этой связи, такой способ защиты преимущественного права покупки как признание сделки недействительной на основании ст. 10 и 168 ГК РФ возможен только при заведомой недобросовестности контрагента [8].

[1] См., в частности: М-Логос. Научно-практический онлайн круглый стол «Преимущественное право: проблемные вопросы теоретической конструкции и практической ее реализации»// <https://youtu.be/C0Hu9Y-501Q?si=7np559TBGPmJ7IbZ>

[2] Подробнее см.: Чупрунов И.С. Преимущественное право покупки доли (акций): монография [Электронное издание]. М.: М-Логос, 2023. С. 97-105.

[3] См.: Толчеев Н. Является ли извещение о преимущественном праве покупки офертой? // Российская юстиция. 2003. № 7. С. 21-23; Зарубин А.В. Правовая природа извещения о продаже доли в общей собственности на недвижимое имущество// Российский судья. 2018. № 12.

[4] Так, относительно извещения акционера о намерении продать акции третьему лицу в п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.09.2009 № 131 отмечается, что ст. 7 Закона об акционерных обществах не содержит положений, которые обязывали бы акционера продать акции тем акционерам, которые выразили согласие на их приобретение; в указанном Законе не содержится норм, квалифицирующих извещение в качестве оферты, такой вывод не позволяют сделать и положения ГК РФ. Вероятно, подобное толкование

может быть применено и к иным случаям извещения лиц, обладающих преимущественным правом, в частности к извещению участников долевой собственности на недвижимое имущество.

[5] См.: Договорное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 420-453 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 2.0] / отв. ред. А. Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2020. С. 226-227 (автор комментария к ст. 424 ГК РФ – А.И. Савельев).

[6] См.: Чупрунов И.С. Указ. соч. С. 272-274.

[7] См.: Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к статьям 1 – 16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] С. 835 (авторы комментария к п. 1 ст. 10 ГК РФ – А.Г. Карапетов, Е.Д. Суворов, Д.В. Федоров).

[8] См.: Чупрунов И.С. Указ. соч. С. 356-358.