



# ПРАВО ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОКУПКИ ЧУЖОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАК НОВОЕ ОГРАНИЧЕННОЕ ВЕЩНОЕ ПРАВО ДЛЯ РФ: АНАЛИЗ ВЕЩНЫХ ПРИЗНАКОВ И ПРОБЛЕМА «ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННЫХ ЭЛЕМЕНТОВ»

**Аннотация.** Востребованность вещного института преимущественной покупки чужой недвижимости российской практикой, отсутствие законодательного регулирования, а также актуализация соответствующей тематики в современной цивилистической доктрине вызывают интерес к исследованию данного института, его вещно-правовой природы.

В настоящей работе на основе глубокого анализа вещных и обязательственных признаков права преимущественной покупки чужой недвижимости автор приходит к выводу о соответствии исследуемого права большинству признаков ограниченных вещных прав, его вещной природе, однако с учётом ряда рассматриваемых в статье особенностей.

**Ключевые слова:** .юриспруденция, право, преимущественная, покупка, недвижимость, вещное, обязательственные, природа, ограниченное, проблема.

Вещное право преимущественной покупки чужой недвижимости является одним из старейших гражданско-правовых институтов, который уходит своими корнями ещё в римское право (период правления императора Диоклетиана (284-305 гг. н.э.)). Дальнейшее развитие права происходит в германской пандектистике в эпоху Средневековья. В современном мире право преимущественной покупки чужой недвижимости в качестве вещного получило своё закрепление в правопорядках большинства развитых зарубежных государств (Германия, Франция, Латвия, Эстония, Квебек, США, Великобритания и др.).

В России исследуемое право существовало в дореволюционный период и носило вещный характер<sup>1</sup>. В советский период и в современном российском гражданском праве право преимущественной покупки законодательно закреплено, но имеет исключительно обяза-

тельную природу<sup>2</sup>. Как подчеркивает выдающийся современный российский цивилист Суханов Е.А.: «Преимущественное право покупки в качестве вещного по существу оказалось забытым»<sup>3</sup>.

Однако в последнее время в России субъекты гражданского оборота стали всё чаще обращаться к данному вещному институту на практике, предусматривая его в договорах между собой. При этом отсутствие правового регулирования в современном российском гражданском законодательстве права преимущественной покупки чужой недвижимости как вещного вызывает трудности при рассмотрении соответствующих исков, разрешении споров в суде<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Кузнецова Л.В. Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Журнал российского права. 2006. №4. С. 81–89.

<sup>3</sup> Суханов Е.А. Ограниченные вещные права в гражданском праве // ЭЖ-Юрист. 2003. №3. С. 2.

<sup>4</sup> Скловский К.И., Смирнова М.И. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном пра-

<sup>1</sup> Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998. С. 211.

© Гребенкина Ирина Александровна

\* Аспирантка отдела гражданского законодательства и процесса, кафедра гражданского права Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, ассистент кафедры гражданского и семейного права Волго-Вятского института (филиала) Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), юрист ООО «Правовой центр».

[irinagrebekina@rambler.ru]

610002, г. Киров, ул. Ленина, д. 99.



Концепция развития гражданского законодательства РФ (далее — Концепция) от 7 октября 2009 года в пунктах с 9 по 9.3 предлагает закрепить в числе ограниченных вещных прав новое право — право приобретения чужой недвижимой вещи<sup>5</sup>. В развитие положений данной Концепции был разработан Проект Федерального закона №47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» (далее — Законопроект), который в главе 20.5 определяет основания возникновения и содержание исследуемого института в российском гражданском праве.

В соответствии со статьей 304 вышеуказанного Законопроекта на основании права приобретения чужой недвижимой вещи лицо имеет исключительное перед другими лицами право на приобретение этой вещи в свою собственность<sup>6</sup>.

На наш взгляд, вводимый в отечественное гражданское законодательство институт приобретения чужой недвижимой вещи, по сути, дублирует аналогичный вещный институт преимущественной покупки чужой недвижимости, установленный в гражданском праве многих развитых зарубежных государств (Германия, Франция, Латвия, Эстония, Квебек, США, Великобритания и др.), где положительно проявил себя на протяжении длительного времени. К примеру, в Германии существует более двухсот лет и до сих пор весьма востребован в современном гражданском обороте.

ве // Хозяйство и право. 2003. №10. С. 105; Постановление Восьмого Арбитражного Апелляционного суда от 8 августа 2011 г. по делу №А46-2403/2011; Постановления ФАС МО от 22 ноября 2007 г. №КГ-А40/11772-07 по делу №А40-10014/07-43-109, от 22 ноября 2007 г. №КГ-А40/10734-07 по делу №А40-3579/07-50-37; Постановление ФАС ДО от 16 марта 2012 г. №Ф03-758/2012; Постановление ФАС ЦО от 24 сентября 2007 г. по делу №А68-7594/06-124/8; Определение Тверского областного суда от 6 марта 2012 г. по делу №33-705; Апелляционное определение Вологодского областного суда от 31 октября 2012 г. №33-4493/2012. URL: <http://www.consultant.ru> (последнее посещение – 15 декабря 2012 г.).

<sup>5</sup> Концепции развития гражданского законодательства РФ от 07.10.2009. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=95075> (последнее посещение – 2 декабря 2012 г.).

<sup>6</sup> Проект 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» от 03.04.2012. URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/17947.html> (последнее посещение – 2 декабря 2012 г.).

Так, в Германии одной из групп ограниченных вещных прав являются права преимущественного приобретения чужой вещи (Erwerbsrechte), которые представлены правом преимущественной покупки земельного участка (Vorkaufsrecht)<sup>7</sup>. В частности, §1094 по §1104 Германского Гражданского Уложения 1896 г. (далее — ГГУ) посвящены вещному преимущественному праву покупки. Согласно §1094 ГГУ земельный участок может быть обременен таким образом, чтобы лицо, в пользу которого установлено обременение, имело по отношению к собственнику преимущественное право покупки. Преимущественное право покупки может быть установлено в пользу владельца другого земельного участка<sup>8</sup>. При этом следует отметить, что в германском праве недвижимостью является только земельный участок, а находящиеся на нём здания, строения рассматриваются как составные части земельного участка<sup>9</sup>.

Анализ зарубежного законодательства и литературы, в частности германской, о праве преимущественной покупки чужой недвижимости<sup>10</sup>, с нашей точки зрения, позволяет сделать вывод о том, что суть рассматриваемого вещного права сводится к возможности управомоченного лица в случае продажи недвижимости собственником приобрести её преимущественно, исключительно перед третьими лицами.

Автор настоящей статьи поддерживает идею разработчиков Концепции и Законопроекта о вещной природе института преимущественной покупки чужой недвижимости. Соответствующий постулат, на наш взгляд, вытекает из подробного анализа ст. 304–304.6 гл. 20.5 Законопроекта и обосновывается тем, что исследуемому праву присуще большинство признаков ограниченных вещных прав.

Остановимся поподробнее на их характеристике.

1. Непосредственное господство над вещью. Данный признак прослеживается в том, что вещное право преимущественной покуп-

<sup>7</sup> Schurig S. Das Vorkaufsrecht im Privatrecht. Berlin, 1975. P. 98; Burbulla R. Der Vorkaufsfall im Zivilrecht. Köln, 2006. P. 2.; Cornelia T. Das Vorkaufsrecht an GmbH-Anteilen. Baden-Baden, 2005. P. 32.

<sup>8</sup> Исследовательский центр частного права. Германское Гражданское Уложение 1896. <[www.lawdiss.org.ua/books/519.doc.html](http://www.lawdiss.org.ua/books/519.doc.html)> (последнее посещение – 10 октября 2012 г.).

<sup>9</sup> Леонтьева Е.А. Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2011. №2. С. 122–140.

<sup>10</sup> Vieweg K., Werner A. Sachenrecht. Köln. München, 2007. P. 390–392; 585.



ки недвижимости непосредственно охватывает вещь, принадлежащую собственнику, и предоставляет его обладателю возможность воздействия на данную вещь без какого-либо участия третьих лиц. Особенность реализации вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости заключается в том, что управомоченное лицо не может потребовать (обязать) собственника такой недвижимости заключить договор купли-продажи в отношении неё. То есть объектом исследуемого права выступает не обязательственное требование, а сама недвижимая вещь. Привилегированное лицо имеет право на саму недвижимую вещь. Соответственно, в случае, если собственник примет решение об её отчуждении, то за управомоченным лицом закреплено преимущественное право покупки этой вещи. Таким образом, реализуется схема «право на вещь через лицо», наиболее полно отражающее признак непосредственного господства над самой вещью. В обязательственных правоотношениях правоотношения строятся по принципу «через лицо к вещи». Для сравнения возьмём договор купли-продажи. Покупатель может реализовать своё право на вещь только путём исполнения активной обязанности продавцом по передаче вещи в собственность покупателя и вправе требовать от продавца её передачи. При реализации вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости управомоченное лицо никаких требований непосредственно к собственнику не заявляет. Когда собственник заключает договор купли-продажи с третьим лицом и в дальнейшем в нарушение исследуемого права отчуждает вещь последнему, управомоченное лицо (по аналогии с ч. 3 ст. 250 Гражданского кодекса РФ 1995 г. (далее — ГК РФ) — защита обязательственного права преимущественной покупки доли в праве общей собственности) может потребовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя в отношении вещи и вступления в непосредственное владение ей.

Таким образом, право преимущественной покупки чужой недвижимости юридически оформляет отношение лица к вещи. В случае нарушения исследуемого права по аналогии с ч. 3 ст. 250 ГК РФ и п. 3 ст. 227 Законопроекта управомоченное лицо вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя в отношении данной недвижимой вещи. То есть изначально сам собственник недвижимости обладал непосредственным господством над ней (вещью), затем покупатель, заключивший договор купли-продажи, а далее — с переходом прав и обязанностей последнего к управомоченному лицу к нему также перешло

и непосредственное господство над недвижимостью.

2. Объектом всегда выступает только индивидуально-определённая недвижимая вещь.

Право преимущественной покупки может быть провозглашено только в отношении недвижимости, что закреплено в ст. 304 Законопроекта и является, на наш взгляд, логичным. Сделки и права на движимые вещи по ч. 2 ст. 130 ГК РФ не регистрируются, кроме случаев, указанных в законе. Поэтому покупатель может не знать о наличии преимущественных прав на них. Таким образом, приобретаемая движимые вещи, покупатель действует добросовестно. А истребование вещи от добросовестного приобретателя по ч. 1 ст. 302 и ст. 398 ГК РФ не допускается. Защита права преимущественной покупки управомоченного лица в данной ситуации возможна лишь посредством возмещения убытков.

3. Абсолютный характер вещных прав, согласно ч. 4 ст. 216 ГК РФ, означает, что вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом. В вещных правоотношениях носителю абсолютного права всегда противостоит неопределённое число пассивно обязанных субъектов, и нарушителем субъективного абсолютного права в таком отношении может быть любое лицо.

С нашей позиции, признак абсолютного характера полностью присущ праву преимущественной покупки чужой недвижимости и проявляется в том, что управомоченному лицу, действительно, противостоит неограниченное число пассивно обязанных субъектов<sup>11</sup>:

- сам собственник недвижимости, на котором лежит лишь обязанность пассивного типа (не нарушать право преимущественной покупки привилегированного лица путём продажи недвижимости третьим лицам). При этом лицо, обладающее правом преимущественной покупки недвижимости, не может возложить на собственника такой недвижимости обязанность активного типа, то есть принудить собственника заключить сам договор купли-продажи и требовать продажи недвижимости. Стоит отметить, что собственник при распоряжении недвижимостью может быть ограничен лишь в выборе покупателя, но не может быть ограничено само его право заключать или не заключать договор купли-продажи недвижимости.

<sup>11</sup> Суханов Е.А. Гражданское право: в 4 т. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. Т. 2. М., 2004. С. 5.



— третьи лица — потенциальные покупатели, на которых лежит пассивная обязанность не нарушать право преимущественной покупки недвижимости лица, обладающего им.

Из вышеуказанного можно сделать вывод, что при существовании и реализации права преимущественной покупки чужой недвижимости пассивно обязанными выступают все субъекты гражданского оборота, которые не должны нарушать право преимущественной покупки чужой недвижимости привилегированного лица. Что, в свою очередь, свидетельствует об абсолютном характере исследуемого права и является ещё одним аргументом в пользу вещной природы права преимущественной покупки чужой недвижимости.

Ещё раз повторимся, что данное право действует против абсолютно всех, и все, без исключения, обязаны его соблюдать. В случае нарушения права преимущественной покупки чужой недвижимости (продажи недвижимости третьему лицу) привилегированное лицо вправе обратиться за защитой в суд с требованием о переводе на себя прав и обязанностей покупателя — по сути, иск против покупателя, которым может быть любое лицо, и о возмещении убытков к собственнику, так же нарушившему право. Таким образом, право преимущественной покупки чужой недвижимости подлежит защите и имеет абсолютную силу, как в отношении собственника недвижимости, так и всех возможных, потенциальных покупателей.

4. Право преимущественной покупки чужой недвижимости непосредственно обременяет данную недвижимость. Легальное определение ограничения (обременения) закреплено в Федеральном законе №122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Обременение — это наличие установленных законом или уполномоченными органами условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества<sup>12</sup>. При этом следует отметить, что право преимущественной покупки чужой недвижимости, действительно, с одной стороны, ограничивает правомочие собственника по распоряжению недвижимой вещью (ограничен в выборе покупателя по договору купли-продажи — им может быть только лицо, наде-

ленное преимущественным правом), с другой стороны, ограничивает принцип свободы договора: 1) управомоченное лицо ограничено в выборе условий договора купли-продажи, которые определяются при заключении договора обязанным лицом-собственником и третьим лицом, и 2) собственник ограничен в выборе контрагента по договору купли-продажи недвижимости.

Кроме того, согласно ч. 3 ст. 304 Законопроекта в случае обременения недвижимой вещи ее собственником вещными правами третьих лиц, в том числе ипотекой, правом застройки, без письменного согласия лица, имеющего право приобретения этой вещи, указанные права прекращаются с момента возникновения права собственности на эту вещь у данного лица, если он не согласится на сохранение указанных прав. Что ещё раз подтверждает обременительный характер исследуемого права.

5. Свойство следования. Наличие у права преимущественной покупки чужой недвижимости признака права следования является бесспорным и подтверждается многими отечественными цивилистами (Емелькина И.А.,<sup>13</sup> Синицын С.А.,<sup>14</sup> Леонова Л.Ю.,<sup>15</sup> Генкин Д.М.<sup>16</sup> и др.).

С нашей позиции, свойство следования проявляется в обременении недвижимости правом преимущественной покупки. Такое обременение (право преимущественной покупки чужой недвижимости) сохраняется при переходе права собственности на недвижимость к каждому новому лицу (например, в случае наследования недвижимости). Данный вывод подтверждается п. 2 ст. 304 Законопроекта, в соответствии с которым в случае перехода права собственности на недвижимую вещь к иному лицу к такому лицу переходят все права и обязанности перед лицом, имеющим право приобретения этой вещи.

6. Публичность означает обязательную государственную регистрацию права преимущественной покупки чужой недвижимости привилегированного лица. Согласно ч. 1 ст. 131 действующего ГК РФ вещные права на недвижимые вещи, а также их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

<sup>12</sup> Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 28.07.2012) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. 2012. 30 июля.

<sup>13</sup> Емелькина И.А. Вещное преимущественное право покупки недвижимости // Вестник гражданского права. 2010. № 3. С. 107–130.

<sup>14</sup> Синицын С.А. Вещная природа преимущественных прав // Законодательство. 2008. №10. С. 10–18.

<sup>15</sup> Леонова Л.Ю. Преимущественные права в гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. С. 67.

<sup>16</sup> Генкин Д.М. Гражданское и торговое право капиталистических стран. М., 1949. С. 178.



стре, данные которого доступны всем третьим лицам. Таким образом, все сделки и права с недвижимостью должны подлежать государственной регистрации, в том числе право преимущественной покупки чужой недвижимости. Данное положение прописано также в ст. 304.2 Законопроекта, по которой право приобретения чужой недвижимой вещи подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. Соответственно, покупатель, который приобретает недвижимость, не может не знать о наличии в отношении неё права преимущественной покупки. Как следствие, приобретая имущество в нарушение этого права, покупатель действует недобросовестно. В таком случае у привилегированного лица возникает право подачи иска о переводе на себя прав и обязанностей с недобросовестного покупателя.

7. Непосредственное закрепление в законе оснований возникновения (ст. 304.1 Законопроекта), содержания (ст. 304 Законопроекта) и оснований прекращения права преимущественной покупки чужой недвижимости (ст. 304.6 Законопроекта).

8. Прямая зависимость права преимущественной покупки чужой недвижимости от существования права собственности как от основного вещного права<sup>17</sup>.

9. Право преимущественной покупки связано с недвижимостью и не может быть отчуждено по общему правилу в отрыве от неё, соответственно не может быть признано предметом залога. Согласно ст. 304.6 Законопроекта гибель недвижимой вещи, обремененной правом преимущественной покупки, влечет прекращение самого права.

Таким образом, можно считать обоснованным, что вводимый в действующее российское гражданское право институт преимущественной покупки чужой недвижимости по своей правовой природе отвечает большинству признаков ограниченных вещных прав.

При этом всё же следует обратить внимание на наличие в данном праве также черт обязательственных прав.

Итак, обязательственно-правовые особенности исследуемого права прослеживаются в следующем:

1. Особые способы защиты права преимущественной покупки чужой недвижимости. Ни Концепция, ни Законопроект не содержат специальных норм, посвященных вопросам защиты нового ограниченного вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости. На наш взгляд, для восполнения данно-

го пробела необходимо прибегнуть к опыту зарубежных государств, где изучаемое право существует давно и разработаны эффективные, действенные механизмы его защиты.

В частности, в Германии в случае нарушения вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости (*Vorkaufsrecht*), то есть продажи третьему лицу, согласно §894, 888, 1098, 1100 ГГУ управомоченное лицо всегда вправе требовать: вступить на место покупателя, вступить во владение вещью и требовать исправления записи в Поземельной книге с компенсацией третьему лицу — приобретателю покупной цены. Кроме того, §464 и 1098 ГГУ напрямую закрепляют обязанность собственника недвижимой вещи по передаче управомоченному лицу земельного участка. Таким образом, в результате удовлетворения данных требований управомоченное по *Vorkaufsrecht* лицо получает статус полноправного собственника. Такой способ защиты нарушенного вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости, с нашей точки зрения, следует законодательно закрепить и в российском гражданском праве.

Соответственно в ГК РФ необходимо установить, что для защиты вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости в случае его нарушения — управомоченное лицо всегда вправе требовать вступить на место покупателя, вступить во владение вещью и требовать внесения регистрационной записи о его праве собственности на недвижимость в ЕГРП на недвижимость с компенсацией третьему лицу — приобретателю покупной цены.

Однако представляется необходимым определить правовую природу вышеперечисленных требований управомоченного лица.

Мы приходим к выводу о невозможности отнесения данных требований к вещным и соответственно об обязательственной природе вышеперечисленных требований, так как:

- объектом данных требований выступает не индивидуально-определенная вещь (как в вещном иске), а действие обязанного лица по передаче прав и обязанностей покупателя (кредитора) по договору купли-продажи и передаче объекта недвижимости в собственность управомоченного лица. Такой объект присущ только обязательственным искам;
- в результате удовлетворения заявленных требований (в случае нарушения *Vorkaufsrecht*) вещное право преимущественной покупки чужой недвижимости прекращается и у управомоченного лица появляется новое абсолютное, полное

<sup>17</sup> Сеницын С.А. Вещная природа преимущественных прав // Законодательство. 2008. №10. С. 16.



вещное право — право собственности на недвижимую вещь. При этом следует отметить, что характерной чертой обязательственных исков является именно возникновение нового вещного права в результате их удовлетворения. Что отличает обязательственные иски от вещных, где происходит лишь восстановление нарушенного вещного права.

Однако подобный вывод ничуть не умаляет вещную природу права преимущественной покупки чужой недвижимости. Поскольку «возможность предъявления вещного иска является одним из ряда признаков, характеризующих вещное право, в то время как сам вещный иск не является безусловным доказательством вещности самого правоотношения»<sup>18</sup>.

2. Из анализа ст. 304.1 Законопроекта вытекает вывод о наличии между обязанным лицом-собственником недвижимости и лицом, обладающим правом преимущественной покупки, обязательственного договора, закрепляющего за последним вещное право преимущественной покупки чужой недвижимости. Это может быть договор аренды, найма жилого помещения, первый договор купли-продажи и др. Таким образом, отношения вышеуказанных субъектов носят относительный характер.

3. Ещё одно возражение против сугубо вещной природы исследуемого права «опирается на то, что речь идет о вещном праве, условия существования которого полностью зависят от обязательственного договора, а не закона (как это предусматривает принцип принудительной фиксации условий и содержания ограниченного вещного права (Tupenfixierung))»<sup>19</sup>. Подтверждением этому является ст. 304.3 Законопроекта, закрепляющая перечень условий существования вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости, содержание которых должно быть прописано в обязательственном договоре между управомоченным и обязанным лицом. При этом стоит отметить, что содержание самого рассматриваемого права строго определяется в ст. 304 Законопроекта и не может быть изменено договором между сторонами, что всё-таки свидетельствует в пользу вещного характера права преимущественной покупки чужой недвижимости.

<sup>18</sup> Сеницын С.А. Защита владения и вещных прав в гражданском праве России и Германии: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 102.

<sup>19</sup> Емелькина И.А. Право ожидания и право приобретения чужой недвижимой вещи как вещные права // Вещные права: постановка проблемы и ее решение. Сборник статей /отв. ред. М.А. Рожкова. М., 2011. С. 232–254.

Часть 3 ст. 223 Законопроекта прямо закрепляет, что к отношениям, связанным с принадлежностью одного ограниченного вещного права двум или нескольким лицам, соответственно применяются правила об общей собственности (гл. 19.1). Из этого следует, что закон допускает в отношении одного и того же объекта недвижимости существование нескольких преимущественных прав. К примеру, в Германии, где подобная ситуация также законодательно определена, «коллизия интересов таких управомоченных лиц однозначно и единообразно не решена ни в науке, ни в правоприменительной практике. Более обоснованным<sup>20</sup> представляется мнение о приоритете положения лица, первым зарегистрированного в поземельной книге»<sup>21</sup>. Однако данная ситуация в корне противоречит самой сущности ограниченных вещных прав. Ещё в римском праве в континентальной Европе провозглашалось: «...Когда я имею право на вещь, никому не может в то же время принадлежать подобное право на ту же самую вещь, а если по какому-нибудь случаю таковое право было предоставлено другому лицу, оно само по себе ничтожно, недействительно»<sup>22</sup>.

С проблемой «обязательственных элементов» в вещных правах впервые столкнулись и попытались её разрешить германские пандектисты, правда, касаясь таких ограниченных вещных прав, как застройка, сервитут и т.д. Так, «германская юриспруденция исходит из того, что вещное право сервитута и застройки действует в отношении неопределенного круга лиц, тогда как отношения между сервитутарием и застройщиком, с одной стороны, и собственником — с другой, обладающие относительной природой, имеют значение лишь на стадии установления вещного права. Далее же, исходя из принципа *Tupengebundenheit* и *Tupenfixierung*, согласно которым содержание и виды вещных прав определяются законом, делается вывод о том, что содержание вещного правоотношения не регулируется обязательственным договором. Это чётко выражено в германском праве в силу известного у них принципа абстракции, в силу которого дей-

<sup>20</sup> Сеницын С.А. Вещная природа преимущественных прав // Законодательство. 2008. №10. С. 10–18.

<sup>21</sup> Zimmermann F. Koennen dingliche Vorkaufsrechte im Gleichrang bestellt werden? Berlin, 1998. P. 81, 480; Kohler J. Verwendungsersatzansprueche des Zwischenerwerbers gegen den Vormerhung geschuetzten. NJW, 1996. P. 89, 912; Haegel K., Schoener H., Stoeber K. Handbuch der Rechtspraxis. Bd. 4. Grundbuchrecht. Muenchen, 1997. Rn. 1405.

<sup>22</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Вотчинное право. СПб., 1896. С. 119.



ствительность вещного права не зависит от основания его установления»<sup>23</sup>.

С нашей точки зрения, аналогичное решение применимо и к вещному праву преимущественной покупки чужой недвижимости, имеющему схожую с данными правами конструкцию по моменту возникновения.

Таким образом, праву преимущественной покупки чужой недвижимости присуще большинство признаков ограниченных вещных прав, а наличие в нём обязательственных черт ничуть не умаляет и не исключает вещную природу исследуемого права, а свидетельствует лишь об её особенностях, отличающих от других вещных прав.

#### Библиография:

1. Генкин Д.М. Гражданское и торговое право капиталистических стран. М.: Юриздат, 1949. 276 с.
2. Емелькина И.А. Вещное преимущественное право покупки недвижимости // Вестник гражданского права. 2010. С. 3. С. 107–130.
3. Емелькина И.А. Право ожидания и право приобретения чужой недвижимой вещи как вещные права // Вещные права: постановка проблемы и ее решение. Сборник статей / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2011. С. 232–254.
4. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография. М.: Волтерс Клувер, 2011. С. 55–56.
5. Кузнецова Л.В. Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Журнал российского права. 2006. №4. С. 81–89.
6. Леонова Л.Ю. Преимущественные права в гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. 194 с.
7. Леонтьева Е.А. Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2011. №2. С. 122–140.
8. Сеницын С.А. Вещная природа преимущественных прав // Законодательство. 2008. №10. С. 10–18.
9. Сеницын С.А. Защита владения и вещных прав в гражданском праве России и Германии: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 195 с.
10. Скловский К.И., Смирнова М.И. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве // Хозяйство и право. 2003. №10. С. 103–108.
11. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права в гражданском праве // ЭЖ-Юрист. 2003. №3. С. 2–7.
12. Суханов Е.А. Гражданское право: в 4 т. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. Т. 2. М.: Статут, 2004. 496 с.
13. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Вотчинное право. СПб.: Синодальная типография, 1896. 194 с.
14. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998. 353 с.
15. Burbulla R. Der Vorkaufsfall im Zivilrecht. Koln, 2006. 247 p.
16. Cornelia T. Das Vorkaufsrecht an GmbH-Anteilen. Baden-Baden, 2005. 132 p.
17. Haegele K., Schoener H., Stoeber K. Handbuch der Rechtspraxis. Bd. 4. Grundbuchrecht. Muenchen, 1997. Rn. 1405.
18. Kohller J. Verwendungsersatzansprueche das Zwischenerwerbers gegen den Vormerhungs geschuetzten. NJW, 1996. 1021 p.
19. Schurig S. Das Vorkaufsrecht im Privatrect. Berlin, 1975. 163 p.
20. Vieweg K., Werner A. Sachenrecht. Koln. Munchen, 2007. 604 p.
21. Zimmermann F. Koennen dingliche Vorkaufsrechteim Gleichrang bestell werden? Berlin, 1998. 493 p.

#### References (transliteration):

1. Genkin D.M. Grazhdanskoe i torgovoe pravo kapitalisticheskikh stran. M.: Yurizdat, 1949. 276 s.
2. Emel'kina I.A. Veshchnoe preimushchestvennoe pravo pokupki nedvizhimosti // Vestnik grazhdanskogo prava. 2010. № 3. S. 107–130.
3. Emel'kina I.A. Pravo ozhidaniya i pravo priobreteniya chuzhoy nedvizhimoy veshchi kak veshchnye prava // Veshchnye prava: postanovka problemy i ee reshenie. Sbornik statey / Ruk. avt. koll. i otv. red. M.A. Rozhkova. M.: Statut, 2011. S. 232–254.

<sup>23</sup> Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография. М., 2011. С. 55–56.



4. Emel'kina I.A. Sistema ogranichennykh veshchnykh prav na zemel'nyy uchastok: monografiya. M.: Volters Kluver, 2011. S. 55–56.
5. Kuznetsova L.V. Nekotorye problemy osushchestvleniya preimushchestvennogo prava pokupki doli v prave obshchey dolevoy sobstvennosti // Zhurnal rossiyskogo prava. 2006. №4. S. 81–89.
6. Leonova L.Yu. Preimushchestvennye prava v grazhdanskom prave: Dis...kand. yur. nauk. M., 2005. 194 s.
7. Leont'eva E.A. Kontseptsiya edinogo ob'ekta nedvizhimosti v germanskom grazhdanskom prave // Pravo. Zhurnal Vysshey shkoly ekonomiki. 2011. №2. С. 122–140.
8. Sinitsyn S.A. Veshchnaya priroda preimushchestvennykh prav // Zakonodatel'stvo. 2008. №10. S. 10–18.
9. Sinitsyn S.A. Zashchita vladeniya i veshchnykh prav v grazhdanskom prave Rossii i Germanii: dis...kand. yur. nauk. M., 2010. 195 s.
10. Sklovskiy K.I., Smirnova M.I. Institut preimushchestvennoy pokupki v rossiyskom i zarubezhnom prave // Khozyaystvo i pravo. 2003. №10. S. 103–108.
11. Sukhanov E.A. Ogranichennye veshchnye prava v grazhdanskom prave // EZh-Yurist. 2003. №3. S. 2–7.
12. Sukhanov E.A. Grazhdanskoe pravo: v 4 t. Veshchnoe pravo. Nasledstvennoe pravo. Isklyuchitel'nye prava. Lichnye neimushchestvennye prava. T. 2. M.: Statut, 2004. 496 s.
13. Pobedonostsev K.P. Kurs grazhdanskogo prava. Votchinnoe pravo. SPb: Sinodal'naya tipografiya, 1896. 194 s.
14. Pokrovskiy I.A. Osnovnye problemy grazhdanskogo prava. M., 1998. 353 s.
15. Burbulla R. Der Vorkaufsfall im Zivilrecht. Koln, 2006. 247 p.
16. Cornelia T. Das Vorkaufsrecht an GmbH-Anteilen. Baden-Baden, 2005. 132 p.
17. Haegele K., Schoener H., Stoeber K. Handbuch der Rechtspraxis. Bd. 4. Grundbuchrecht. Muenchen, 1997. Rn. 1405.
18. Kohller J. Verwendungsersatzansprueche des Zwischenerwerbers gegen den Vormerhungs geschuetzten. NJW, 1996. 1021 p.
19. S.Schurig. Das Vorkaufsrecht im Privatrect. Berlin, 1975. 163 p.
20. Vieweg K., Werner A. Sachenrecht. Koln. Munchen, 2007. 604 p.
21. Zimmermann F. Koennen dingliche Vorkaufsrechteim Gleichrang bestell werden? Berlin, 1998. 493 p.

*Материал получен редакцией 17 декабря 2012 г.*