

image not found or type unknown



Преимущественные права достаточно широко распространены в гражданском законодательстве. «Закон наделяет правом преимущественной покупки собственников в общей собственности (ст. 250 ГК РФ), участников общества с ограниченной ответственностью (п. 2 ст. 93 ГК РФ), акционеров закрытого акционерного общества (п. 2 ст. 97 ГК РФ), вкладчиков товарищества на вере (п. 4 ст. 85 ГК РФ), членов производственного кооператива (п. 3 ст. 111 ГК РФ).

Преимущественные права в виде привилегии по заключению договора известны также в сфере аренды, аренды жилого помещения, коммерческой концессии. 1060 ГК РФ предусмотрено преимущественное право лица, объявившего публичный конкурс на создание произведений науки, литературы или искусства, заключить договор об использовании произведения с автором произведения, получившим оговоренную премию.

Таким образом, преимущественные права разнообразны, но их объединяет то, что они появляются в области договорных отношений.

Эти права выходят за рамки принципа равенства субъектов гражданского права. Поэтому льготные права могут предоставляться субъектам только в случаях, предусмотренных законом. Под преимущественными правами в гражданском праве понимаются случаи, когда при всех прочих равных условиях преимущество предоставляется законом определенной группе лиц, обладающих определенными особыми признаками.

Следствием нарушения преимущественного права лица, как правило, является передача стороне, право которой было нарушено, прав и обязанностей по договору. Данный метод защиты направлен на восстановление нарушенного права субъекта. Следует отметить, что такая передача прав и обязанностей может осуществляться только в судебном порядке. Таким образом, такой способ защиты гражданских прав не может осуществляться в административном порядке или в порядке самообороны.

При этом в договоре аренды жилья преимущественное право работодателя не гарантируется этим механизмом защиты. Если в соответствии со ст. 684 ГК РФ по истечении срока договора аренды жилого помещения работодатель имеет

преимущественное право заключить договор аренды жилого помещения на новый срок. Если собственник отказался продлевать договор по причине решения не сдавать помещение в аренду, но в течение одного года со дня истечения срока действия договора с работодателем заключил договор аренды жилого помещения с другим лицом, то работодатель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом продлить договор с ним. В этом случае работодатель вправе требовать не передачи на себя прав и обязанностей по договору, а признания его недействительным.

1035 ГК РФ, согласно которому пользователь, должным образом выполнив свои обязанности, имеет по истечении срока договора коммерческой концессии право заключить договор на новый срок на тех же условиях.

Если правообладатель до истечения трех лет после истечения срока действия договора коммерческой концессии желает предоставить кому-либо такие же права, какие были предоставлены пользователю в соответствии с расторгнутым договором, он обязан предложить пользователю заключить новый договор или возместить понесенные убытки.

Однако следует отметить, что в отличие от статьи 694 ГК РФ в статье 1035 ГК РФ говорится не о преимущественном праве заключения договора на новый срок, а о праве заключения договора на новый срок на тех же условиях. В этом договоре строится преимущественное право участника заключения договора.

На наш взгляд, это право не является преимущественным, данный вывод подтверждается тем, что пользователь по просроченному коммерческому концессионному договору ни в коем случае не может затрагивать договор, заключенный правообладателем с третьей стороной. В случае нарушения права на заключение договора на новый срок пользователь вправе требовать только возмещения убытков, но не передачи прав и обязанностей по заключенному договору.

В то же время, возвращаясь к анализу ст. 684 ГК РФ, следует отметить, что, на наш взгляд, представляется целесообразным предусмотреть в действующем гражданском законодательстве уникальное последствие нарушения преимущественного права участника: передачу прав и обязанностей по договору. 684 ГК РФ заменить положение о том, что «работодатель вправе требовать признания такого договора недействительным», на норму, согласно которой работодатель вправе требовать передачи в суд прав и обязанностей по

заключенному договору.

Следует отметить, что наличие преимущественного права стороны на заключение соглашения часто зависит от того, выполняет ли она на практике свои договорные обязательства. 621 ГК РФ предусматривает, что, как правило, арендатор, должным образом выполнив свои обязанности по истечении срока действия договора, при прочих равных условиях имеет право заключать договор на новый срок.

Таким образом, это право принадлежит только добросовестному арендатору. Арендатор, нарушивший права арендодателя в течение срока действия договора, не может претендовать на преимущественное право заключения договора на новый срок. В свою очередь, это правило носит диспозитивный характер и применяется в той мере, в какой оно не предусмотрено законом или договором аренды.