

ФРАНЦУЗСКАЯ МОДЕЛЬ ДОГОВОРНЫХ
ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ: ТРАДИЦИЯ, РАЗВИТИЕ,
ПЕРСПЕКТИВЫ РЕЦЕПЦИИ В РОССИИ

В. Е. ВЕЛИЧКО*, Е. С. ТЕРДИ**



Величко Вероника
Евгеньевна, выпускница
Юридического института
Национального
исследовательского
Томского государственного
университета; студентка
Российской школы частного
права Исследовательского
центра частного права имени
С. С. Алексеева при Президенте
Российской Федерации



Терди Екатерина Сергеевна,
кандидат юридических наук,
доцент кафедры экономики
природных ресурсов
Института природных
ресурсов Национального
исследовательского Томского
политехнического университета

В России преимущественные права регулируются императивно посредством исчерпывающего определения законом оснований их возникновения. Тем самым создается иллюзия недопустимости предоставления прав-преимуществ договором. Развеять ее можно, руководствуясь принципами свободы договора и экономической эффективности права. Согласно последнему необходимость установления преимущественных прав должна определяться наличием интереса участников гражданского оборота. Ввиду объективной невозможности моделирования полной системы экономических связей законодатель не может предусмотреть все случаи возникновения потребности в преимущественных правах. Более того, предоставленные законом права-преимущества нередко не соответствуют интересам участников гражданского оборота и существенно его затрудняют. Поэтому договор является наиболее удобным способом регулирования преимущественных прав. Сделанный вывод сам по себе вряд ли повысит востребованность конструкции договорных преимущественных прав в России. Причина состоит в невозможности их защиты с помощью наиболее эффективного способа — иска о переводе на себя прав и обязанностей контрагента по договору со стороны, нарушившей преимущество. Для решения выявленной проблемы необходимо обратиться к опыту существования договорных преимущественных прав в зарубежных странах, прежде

* Veronika E. Velichko — alumna of the Law Institute of the National Research Tomsk State University; student of the Russian School of Private Law (the Research Centre of Private Law under the President of the Russian Federation).

E-mail: velichko.ver@gmail.com

** Ekaterina S. Terdi — candidate of legal science, associate professor of the Department of Natural Resources Economics, Institute of Natural Resources, National Research Tomsk Polytechnic University.

E-mail: e.terdi@mail.ru

© Величко В. Е., Терди Е. С., 2017

всего во Франции, где они, как и в России, долгое время не признавались законодателем. Потребность в них привела к формированию соответствующей договорной модели на уровне Кассационного суда Франции. Разработанная им концепция вызвала широкую дискуссию при обсуждении проектов реформы французского обязательственного права, завершившейся в октябре 2016 г. В результате новая редакция ст. 1223 Кодекса Наполеона прямо допускает установление преимущественных прав договором.

В настоящей статье анализируются правовая природа этого договора как предварительного, специфика защиты устанавливаемых им преимущественных прав (например, возможность признания договора, заключенного с нарушением права-преимущества, недействительным) и такая новелла Кодекса Наполеона, как институт запросов, позволяющий обеспечить действие договорных преимущественных прав против третьих лиц.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: договорные преимущественные права, реформа Кодекса Наполеона 2005–2016, текущая реформа ГК РФ.

VELICHKO V. E., TERDI E. S. FRENCH MODEL OF CONTRACTUAL PREEMPTIVE RIGHTS: TRADITION, DEVELOPMENT AND PROSPECTS OF RECEPTION BY RUSSIA

The Russian Civil Code provides mandatory regulation of the preemptive rights by means of an exhaustive list of their grounds established by the law. This creates an illusion that the preemptive rights cannot be stipulated by a contract. An opposite position can be proved by the principle of the freedom of a contract and the economic efficiency of law. According to the latter approach, the preemptive rights should be provided only if market participants are interested in obtaining them. Due to the objective impossibility to simulate the entire system of economic relations, the legislator cannot foresee all situations when the preemptive rights can be needed. Moreover, the preemptive rights stipulated by the law often do not correspond to the market participants' interests and impede business transactions significantly. Therefore, the contract should be accepted as the most effective means of regulating the preemptive rights.

The conclusion made can hardly make the concept of the contractual preemptive rights more attractive in Russia. It can be explained by the impossibility to protect them using the most efficient means, that is the claim for reverse of the rights and duties of the counterparty under the contract with the breaching counterparty to itself.

Experience of foreign countries could be useful to solve this problem. The French approach is one of the most interesting for Russia because the French legislator has also not accepted the concept of the contractual preemptive rights before. However, later their contractual model was formed by the Cassation Court of France. The developed concept led to a wide discussion while reforming the French law of obligations which ended in October 2016. As a result, the new version of article 1223 of the Napoleonic Code states that the preemptive rights can be established by a contract.

The article examines the legal nature of this type of contracts as preliminary ones, specific features of protection of the contractual preemptive rights (e.g., the possibility of invalidating the contract concluded in breach of the preemptive rights), as well as the novel of the Napoleonic Code, that is the institute of inquiries which enables to ensure the effect of the contractual preemptive rights against third parties.

KEYWORDS: contractual preemptive rights, reform of the Napoleonic Code 2005–2016, current reform of the Russian Civil Code.

1. Вводные положения. Концепция договорных преимущественных прав неоднозначно оценивается законодателями разных стран. В Германии и Швейцарии, например, она давно нашла законодательное закрепле-

ние¹. В России по данному вопросу существует правовая неопределенность, в связи с чем мнения цивилистов относительно возможности установления преимущественных прав договором расходятся. Наиболее распространена базирующаяся на буквальном толковании закона² и наследии советского права³ точка зрения, согласно которой права-преимущества могут существовать лишь постольку, поскольку предусмотрены законом⁴. Немногочисленные попытки обосновать возможность заключения договора о предоставлении преимущественного права со ссылкой на принципы

¹ Так, Германское гражданское уложение (далее — ГГУ) признает возможность установления договором как вещных (*dingliche Vorkaufsrecht*), так и обязательственных (*obligatorische Vorkaufsrecht*) преимущественных прав, регулированию которых посвящены, соответственно, § 1094–1104 и § 464–473 ГГУ (см.: *Bürgerliches Gesetzbuch // Bundesministerium der Justiz. Electronic data. [S. l. et al.]. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb> (access date: 12.08.2016); Schurig K. Das Vorkaufsrecht im Privatrecht. Berlin, 1975; Westermann H. Sachenrecht. 7 Aufl. Heidelberg, 1997. S. 877–878; Vieweg K., Werner A. Sachenrecht. 3 Aufl. Köln; München, 2007. S. 623; Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. 2-е изд., испр. и доп. М., 2013. С. 259–261).*

Помимо преимущественного права покупки (*Vorkaufsrecht*), которое может быть установлено и договором, и законом, в швейцарском законодательстве действуют такие устанавливаемые только договором привилегии в сфере купли-продажи, как право опциона на покупку (*Kaufrecht*, в английском праве — *call option*), право на обратный выкуп (*Rückkaufsrecht*), право опциона на продажу (*Verkaufsrecht*, в английском праве — *put option*), преимущество (*Vorhand*). С 1994 г. Швейцарским гражданским уложением регулируются законные преимущественные права покупки (ст. 680–682а), а Кодексом об обязательствах Швейцарии — договорные преимущественные права (ст. 216–216е) (см.: *Schweizerisches Zivilgesetzbuch: Fünfter Teil: Obligationenrecht*) vom 30. März 1911 (Stand am 1. Januar 2016) // www.admin.ch — Elektronische Daten. — [S. L. et al.]. URL: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19070042/index.html> a80 (Zugriffsdatum: 12.08.2016); *Der Schweizerischen Eidgenossenschaft B. Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht)* vom 30. März 1911 (Stand am 1. Januar 2014) // www.admin.ch. URL: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19110009/index.html> (Zugriffsdatum: 12.08.2016); *Schmid H. P.* Das Vorkaufsrecht. Basel, 1934. S. 9; *Henrich D.* Vorvertrag, Optionsvertrag, Vorrechtsvertrag: eine dogmatisch-systematische Untersuchung der vertraglichen Bindungen vor und zu einem Vertragsschluss. T. 32. Berlin, 1965. S. 295–300; *Salzgeber-Dürig E.* Das Vorkaufsrecht und verwandte Rechte an Aktien. Zürcher Beiträge zur Rechtswissenschaft, N. F. 345. Diss. Zürich, 1970. S. 119–126; *Meier-Hayoz A.* Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Bd. IV. Sachenrecht. 1. Abteilung, Das Eigentum, 3. Teilband, Das Grundeigentum II. 3. Aufl., Bern, 1974 (Kommentar zu Art. 680–701 ZGB); *Staudinger von J.* Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Eckpfeiler des Zivilrechts. 2012. S. 187).

² Российское гражданское законодательство прямо определяет случаи предоставления прав-преимуществ и умалчивает о возможности их установления договором.

³ Изначально в советском праве велась дискуссия даже не о сфере применения преимущественных прав, а в принципе о целесообразности их существования. Так, некоторые ученые вовсе предлагали от них отказаться со ссылкой на то, что они противоречат основным принципам и духу социалистического гражданского права (см.: *Кусиков А. О.* О праве совладельца на преимущественную покупку продающейся доли соучастника // Вестник Советской юстиции. 1927. № 23. С. 792; *Зимелева М. В.* Общая собственность в советском гражданском праве // Ученые записки ВЮЮН. Вып. 2. 1941. С. 64).

⁴ *Белов В. А.* 1) Основы учения о преимущественных правах // Вестник МГУ. Сер. 11 «Право». 2001. № 6. С. 50; 2) Гражданское право: Общая часть: учебник. М., 2002. С. 542–554; *Леонова Л. Ю.* Преимущественное право покупки: история возникновения, осуществление и защита // Законодательство. 2002. № 9. С. 18–26.

свободы договора и экономической эффективности права⁵ наталкиваются на проблему адекватного способа защиты нарушенного договорного преимущества.

Она состоит в том, что единственный способ защиты, с помощью которого можно полностью восстановить нарушенное право-преимущество, — это перевод прав и обязанностей контрагента нарушителя преимущества по заключенному между ними договору на обладателя преимущественного права. Между тем в российском гражданском праве такой способ защиты предоставляется только в случаях, прямо предусмотренных законом⁶, к которым нарушение установленного договором преимущественного права не относится. Более того, в условиях отсутствия системы придания публичности договорным преимущественным правам (посредством регистрации договора о предоставлении преимущественных прав или регистрации самих договорных прав-преимуществ) применение данного способа защиты блокируется принципом добросовестности: третье лицо, с которым нарушитель преимущества заключил договор, не знало и не должно было знать о его существовании, а потому не может испытывать на себе негативные последствия такого нарушения. Возмещение убытков, наличие и размер которых доказать подчас непросто, не будет в рассматриваемой ситуации эффективным способом защиты, так как интерес обладателя преимущественного права состоит в реализации последнего, а не в получении денежных средств или приобретении аналогичного имущества. По этой же причине неустойка, предусмотренная договором об установлении преимущества, вряд ли удовлетворит его обладателя, особенно учитывая перспективы ее снижения судом на основании ст. 333 ГК РФ. Обозначенная проблема защиты преимущественных прав, установленных договором, как представляется, является главным препятствием использования рассматриваемой договорной конструкции в отечественном праве.

Похожая ситуация до недавнего времени складывалась и во Франции. Однако в отличие от России, где до сих пор проблема договорных преимущественных прав лишь обсуждается отдельными авторами, не привлекая к себе особого внимания цивилистического сообщества и тем более законодателя⁷, Кассационный суд Франции, приняв во внимание потреб-

⁵ *Зубарева Н. В.* Основания возникновения и механизм действия преимущественного права покупки // *Право и экономика.* 2006. № 7. С. 45; *Кубарь И. И.* Договорные преимущественные права в гражданском праве России // *Журнал российского права.* 2007. № 10; СПС «КонсультантПлюс»; *Бородкин В. Г.* Преимущественное право покупки в хозяйственных обществах: изменения в ГК РФ и корпоративный договор // *Закон.* 2014. № 7. С. 81–91.

⁶ Он может применяться, например, в случае нарушения преимущественного права покупки (п. 3 ст. 250 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ)), преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок (п. 1 ст. 621 ГК РФ). Интересно, что данный способ защиты не предоставляется нанимателю при нарушении его преимущественного права на заключение договора найма на новый срок (ст. 684 ГК РФ), что не находит логического объяснения и иллюстрирует незрелость и непоследовательность отечественной системы преимущественных прав.

⁷ Справедливости ради следует отметить, что согласно Проекту Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую

ности гражданского оборота, уже с первой четверти XX в. начал устранять существующий пробел, постепенно вырабатывая ряд значимых правовых позиций относительно предмета, срока, формы, последствий нарушения договора о предоставлении преимущественного права. Данная тенденция была подхвачена французским законодателем, в результате чего с 1 октября 2016 г. действует новая редакция ст. 1123 Кодекса Наполеона⁸, прямо допускающая установление преимущественного права договором.

Значительный прогресс французского права в области регулирования договорных преимущественных прав, как представляется, не должен остаться без внимания отечественной цивилистики и законодателя. Его изучение следует начать с общей характеристики французской системы преимущественных прав.

2. Законные преимущественные права во французском гражданском праве. Французский гражданский кодекс (далее — ФГК) был принят после Великой французской буржуазной революции, что предопределило выраженный в нем принцип абсолютизации права собственности. Этим объясняется то, что в ФГК отсутствует последовательная система ограниченных вещных прав, а отношение к договорным преимущественным правам долгое время было крайне скептическим⁹. Так, в учебнике гражданского права Франции Леона Ж. де ла Морандьера 1956 г. выражено мнение о невозможности установления преимущественных прав договором в силу того, что действует твердый принцип «нет привилегии без особой о ней нормы закона»¹⁰. В связи с этим французскому гражданскому праву изна-

Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Проект), в этой части планируются изменения действующего гражданского законодательства. Так, в главе 20.5 Проекта «Право приобретения чужой недвижимой вещи» предусмотрено введение нового ограниченного вещного права, давно забытого российским законодательством, — права на приобретение чужой недвижимой вещи, разновидностью которого является преимущественное право покупки. Согласно ст. 304.1 и 304.2 Проекта основанием возникновения права приобретения чужой недвижимой вещи является договор. Кроме того, предполагается государственная регистрация этого права в качестве обременения вещи. Проект не содержит упоминаний о способах защиты данного права, однако в п. 9.1 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации от 7 октября 2009 г., разработанной Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, отмечается, что сущность института преимущественного права предопределяет такой способ его защиты, как требование о переводе прав и обязанностей по заключенному договору (см.: О внесении изменений в часть первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: проект федер. закона от 27 апреля 2012 г. № 47538-6 // СПС «КонсультантПлюс»; Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г.) // Там же.

⁸ За исключением положений п. 3 и 4 ст. 1123 ФГК, вводящих институт запросов применительно к договору об установлении преимущества. Они вступили в силу с момента их опубликования, т. е. 11.02.2016.

⁹ Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. С. 45.

¹⁰ Цит. по: Скловский К. И., Смирнова М. И. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве // Хозяйство и право. 2003. № 10. С. 93. —

чально были известны лишь законные преимущественные права покупки, среди которых можно выделить две разновидности: *retrait successoral* и *retrait litigeux*¹¹.

Retrait successoral представляет собой основанное на правоотношениях общей собственности и установленное в ст. 831–834 ФГК право на преимущественное предоставление при разделе наследственной массы определенного имущества пережившему супругу и наследнику-сособственнику. Согласно ст. 831 ФГК указанные лица при разделе наследственной массы имеют преимущественное право на предоставление им в натуре всего предприятия (сельскохозяйственного, коммерческого, промышленного, ремесленного, единого хозяйственного комплекса) или определенной его доли, если они фактически участвовали или участвуют в его эксплуатации¹². *Retrait successoral* распространяется на всех сонаследников и имеет целью исключить посторонних из процесса раздела наследства, тем самым обеспечивая интерес лица, который при жизни наследодателя пользовался соответствующим имуществом. Равным образом переживший супруг или любой наследник-сособственник имеет преимущественное право на жилое помещение, в котором он жил на момент смерти наследодателя, и предметы его обстановки; инвентарь и другие движимые объекты, необходимые для эксплуатации сельскохозяйственного имущества, которые наследодатель использовал как фермер, и т. д.¹³ Данное право обладает сходством с преимущественным правом сонаследника не-

См. подробнее: Морандьер Л. Ж. Гражданское право Франции: в 3 т. / пер. с франц. Е. А. Флейшиц. Т. 3. М., 1960. С. 411.

¹¹ *Wiederkehr R. Kausalabgaben*. Bern, 2015. S. 29.

¹² См. ст. 831 ФГК: «Le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut demander l'attribution préférentielle par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu, de toute entreprise, ou partie d'entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale ou quote-part indivise d'une telle entreprise, même formée pour une part de biens dont il était déjà propriétaire ou copropriétaire avant le décès, à l'exploitation de laquelle il participe ou a participé effectivement. Dans le cas de l'héritier, la condition de participation peut être ou avoir été remplie par son conjoint ou ses descendants. S'il y a lieu, la demande d'attribution préférentielle peut porter sur des droits sociaux, sans préjudice de l'application des dispositions légales ou des clauses statutaires sur la continuation d'une société avec le conjoint survivant ou un ou plusieurs héritiers» (Code civil, Version à venir au 10 août 2016. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006181794&cidTexte=LEGITEXT00006070721&dateTexte=20160821> (date d'accès: 12.08.2016)).

¹³ См. ст. 831-2 ФГК: «Le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut également demander l'attribution préférentielle: De la propriété ou du droit au bail du local qui lui sert effectivement d'habitation, s'il y avait sa résidence à l'époque du décès, et du mobilier le garnissant, ainsi que du véhicule du défunt dès lors que ce véhicule lui est nécessaire pour les besoins de la vie courante; De la propriété ou du droit au bail du local à usage professionnel servant effectivement à l'exercice de sa profession et des objets mobiliers nécessaires à l'exercice de sa profession; De l'ensemble des éléments mobiliers nécessaires à l'exploitation d'un bien rural cultivé par le défunt à titre de fermier ou de métayer lorsque le bail continue au profit du demandeur ou lorsqu'un nouveau bail est consenti à ce dernier» (Code civil, Version à venir au 10 août 2016. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=29FD518587BCC424118824681EC89B7D.tpdila15v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006181794&cidTexte=LEGITEXT00006070721&dateTexte=20161005 (date d'accès: 12.08.2016)).

делимого наследства в немецком праве¹⁴, а также с преимущественными правами наследника, предусмотренными ст. 1169, 1169, 1178 ГК РФ.

К *retrait litigieux* относится одно законное преимущественное право, закрепленное ст. 1699 ФГК. Должник, право требования к которому было приобретено цессионарием, имеет право освободиться от лежащей на нем обязанности путем выплаты цессионарию денежной суммы, уплаченной последним при приобретении уступленного права требования¹⁵. Цель установления такого преимущества состоит в обеспечении защиты должника от эксплуатации в связи со спекуляцией правами требования, которые скупались очень дешево, за счет чего спекулянты получали прибыль¹⁶.

Закрепление данных преимущественных прав отразилось и на специальном французском законодательстве, которое для достижения общественно полезных целей предоставляет государству и общественным организациям целый ряд преимущественных прав покупки.

1. *Городское преимущественное право покупки* (Le droit de préemption urbain).

Данное право предусмотрено ст. L211-1 Градостроительного кодекса Франции, в соответствии с которой муниципалитет может установить на своей территории городское право преимущественной покупки в определенных зонах. Данное право позволяет муниципалитету приобрести в преимущественном порядке недвижимое имущество, расположенное в соответствующих зонах и имеющее особое значение для развития города. Собственники такого недвижимого имущества при намерении заключить договор купли-продажи должны предварительно информировать об этом муниципалитет в заявительном порядке с указанием цены и других условий продажи. Если муниципалитет отказывается от покупки на данных условиях, имущество может быть продано третьему лицу¹⁷. Благодаря механизму преимущественного права муниципалитеты могут приобретать имущество, которое необходимо для выполнения городских проектов (например, дом, расположенный по контуру проекта дорог). Важно отметить, что данное право может быть осуществлено только в том случае, если оно связано с общественной пользой для города (например, в рамках проекта город-

¹⁴ Binz-Gehring D. Das gesetzliche Vorkaufsrecht im schweizerischen Recht. Bern; Frankfurt/M., 1975. S. 74.

¹⁵ См. ст. 1699 ФГК: «Celui contre lequel on a cédé un droit litigieux peut s'en faire tenir quitte par le cessionnaire, en lui remboursant le prix réel de la cession avec les frais et loyaux coûts, et avec les intérêts à compter du jour où le cessionnaire a payé le prix de la cession à lui faite» (Code civil, Version à venir au 10 août 2016. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006181794&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20160821> (date d'accès: 12.08.2016)).

¹⁶ Wiederkehr A. Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Miteigentümers. Zürich, 1936. S. 32.

¹⁷ См. ч. 2 ст. L211-1 Градостроительного кодекса Франции: «Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée» (Code de l'urbanisme, Version à venir au 10 août 2016. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000031357678&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20160822&fastPos=20&fastReqId=1974320462&oldAction=rechCodeArticle> (date d'accès: 12.08.2016)).

ской реконструкции или строительства социального жилья), но не ввиду архитектурной ценности зданий или извлечения прибыли.

Примерами создания специальных зон, в границах которых при отчуждении недвижимости реализуется преимущественное право покупки, являются зоны будущего территориального развития и планирования застройки (Zones d'aménagement différé — ZAD), особо чувствительные природные зоны (Espaces naturels sensibles — ENS), охранные сельскохозяйственные зоны (Zone agricole protégée — ZAP).

1.1. Преимущественное право покупки в зоне будущего территориального развития и планирования застройки (Le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé) предоставляется на основании ст. L212-1–L212-5 Градостроительного кодекса Франции в специально создаваемой зоне будущей застройки территорий (ZAD). Государство может воспользоваться им в течение шести лет после создания указанной зоны¹⁸. Преимущественное право в данной сфере реализуется для сбалансирования долгосрочного строительства, защиты особых природных территорий при интенсивной застройке, создания резервных земельных фондов.

1.2. Преимущественное право покупки возмездно отчуждаемых земельных участков, расположенных в особо чувствительных природных зонах (Le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles — ENS), предоставляется государству в лице Национальной службы охраны прибрежных зон и приозерной полосы (Conservatoire du Littoral) для сохранения и защиты особо значимых природных территорий¹⁹.

1.3. Преимущественным правом покупки возмездно отчуждаемых объектов недвижимости сельскохозяйственного назначения и связанного с ними движимого имущества, расположенных в охранных сельскохозяйственных зонах (zone agricole protégée), наделяются сельскохозяйственные организации, входящие в Общество сельскохозяйственного землеустройства (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural — SAFER), которому фактически делегированы полномочия по обеспечению охраны земель сельскохозяйственного назначения, улучшения и укрупнения существующих ферм, восстановления и поддержания фермерских хозяйств,

¹⁸ См. ст. L212-2 Градостроительного кодекса Франции: «Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone, sous réserve de ce qui est dit à l'article L. 212-2-1, est ouvert soit à une collectivité publique ou à un établissement public y ayant vocation, soit au concessionnaire d'une opération d'aménagement. L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption» (Code de l'urbanisme, Version à venir au 10 août 2016. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?sessionId=DE835B4645FC19C1AF21490AF3A4B57A.tpdila23v_3?idArticle=LEGIARTI000022317350&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20160822&categorieLien=id&oldAction=rechCodeArticle&nbResultRech (date d'accès: 12.08.2016)).

¹⁹ См. ст. L142-1 Градостроительного кодекса Франции: «Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en oeuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non» (Code de l'urbanisme, Version à venir au 10 août 2016. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814580&dateTexte=&categorieLien=cid> (date d'accès: 12.08.2016)).

сохранения семейного характера их деятельности, борьбы против спекуляции земель, рационального использования сельскохозяйственных земельных участков²⁰.

2. Преимущественное право покупки государством произведений искусства с аукциона (*Le droit de préemption des œuvres d'art*).

Наряду с публичным преимущественным правом покупки недвижимости во Франции существует и публичное преимущественное право покупки движимого имущества, в частности произведений искусства, отчуждаемых посредством торгов. Данное право ранее было закреплено в ст. 59 Закона о порядке регулирования добровольной продажи движимого имущества на публичных торгах²¹. Последняя, в свою очередь, отсылала к ст. 37 Закона о финансах от 31 декабря 1921 г., описывающей механизм реализации данного права в ходе проведения торгов. Статьями L. 123-1–L. 123-3 Кодекса наследия Франции действие данного преимущественного права покупки распространено на все сделки с предметами искусства²². Согласно данным нормам государство обладает преимущественным правом покупки произведений искусства, продаваемых путем проведения торгов или с помощью двусторонних сделок вне торгов. Решение о реализации преимуществен-

²⁰ См. ст. L143-2 Сельскохозяйственного кодекса Франции: «L'exercice de ce droit a pour objet, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 1: L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs; La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L. 331-2; La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public; La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation; La lutte contre la spéculation foncière; La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation; La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat; *La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement; Dans les conditions prévues par la section 3 du chapitre III du titre Ier du livre Ier du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains» (Code rural et de la pêche maritime, Version à venir au 10 août 2016. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?sessionId=F171F9603D3EB980554E26E17BFBD6D3.tpdila23v_3?idArticle=LEGIARTI0000031219294&cidTexte=LEGITEXT000006071367&dateTexte=20160905&categorieLien=id&oldAction=&nbResultRech (date d'accès: 12.08.2016)).

²¹ LOI no 2000-642 du 10 juillet 2000 portant réglementation des ventes volontaires de meubles aux enchères publiques. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000751735&categorieLien=id> (date d'accès: 12.08.2016).

²² См. п. 1 и 2 ст. L 123-1 Кодекса наследия Франции: «L'Etat peut exercer, sur toute vente publique d'œuvres d'art ou sur toute vente de gré à gré d'œuvres d'art réalisée dans les conditions prévues par l'article L. 321-9 du code de commerce, un droit de préemption par l'effet duquel il se trouve subrogé à l'adjudicataire ou à l'acheteur. La déclaration, faite par l'autorité administrative, qu'elle entend éventuellement user de son droit de préemption, est formulée, à l'issue de la vente, entre les mains de l'officier public ou ministériel dirigeant les adjudications ou de l'opérateur mentionné aux articles L. 321-4 et L. 321-24 du code de commerce habilité à organiser la vente publique ou la vente de gré à gré» (Code du patrimoine, Version à venir au 10 août 2016. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074236&idArticle=LEGIARTI000006845510&dateTexte=&categorieLien=cid> (date d'accès: 12.08.2016)).

ного права уполномоченного государственного органа должно быть принято не позднее 14 дней после проведения торгов или после уведомления о совершении сделки купли-продажи объекта искусства²³. Реализация преимущественного права происходит посредством замены победителя торгов или контрагента по сделке купли-продажи на государство²⁴.

Данный перечень публичных преимущественных прав не является исчерпывающим, существуют и другие специальные преимущественные права, в том числе переданные для осуществления уполномоченному государственному органу или юридическому лицу (например, музею Франции в отношении выкупа в преимущественном порядке произведений искусства). Нельзя не отметить, что столь широкая сфера распространения публичных преимущественных прав, цель существования которых предполагает необходимость их использования в исключительных случаях, ставит их в один ряд с механизмами принудительного изъятия частной собственности для государственных нужд²⁵.

Французское законодательство устанавливает ряд законных преимущественных прав и в пользу частных лиц. В этой группе прав-преимуществ особое значение имеет преимущественное право сособственников, предусмотренное ст. 815-14 ФГК.

Сособственник общего имущества, который намерен произвести отчуждение своей доли или ее части третьему лицу, обязан направить всем остальным сособственникам уведомление о цене и других условиях предполагаемой сделки, а также указать фамилию, место жительства и профессию контрагента. Представляется, что такой механизм реализации преимущественного права покупки выгодно отличается от предусмотренного ст. 250 ГК РФ, поскольку не позволяет завышать цену отчуждаемого имущества и манипулировать сособственниками в отсутствие реального претендента на его приобретение. Любой сособственник общего имущества вправе в течение одного месяца, следующего за уведомлением, известить внесудебным уведомлением о своем намерении реализовать принадлежащее ему преимущественное право покупки по цене и на условиях, о которых он был уведомлен. В этом случае для заключения договора

²³ См. п. 3 и 4 ст. L 123-1 Кодекса наследия Франции: «L'officier public ou ministériel chargé de procéder à la vente publique des biens mentionnés au premier alinéa ou l'opérateur habilité mentionné aux mêmes articles L. 321-4 et L. 321-24 à organiser une telle vente en donne avis à l'autorité administrative au moins quinze jours à l'avance, avec toutes indications utiles concernant lesdits biens. L'officier public ou ministériel ou l'opérateur informe en même temps l'autorité administrative du jour, de l'heure et du lieu de la vente. L'envoi d'un catalogue avec mention du but de cet envoi peut tenir lieu d'avis. L'opérateur habilité mentionné aux mêmes articles L. 321-4 et L. 321-24 à procéder à la vente de gré à gré des biens mentionnés au premier alinéa notifie sans délai la transaction à l'autorité administrative, avec toutes indications utiles concernant lesdits biens. La décision de l'autorité administrative doit intervenir dans le délai de quinze jours après la vente publique ou après la notification de la transaction de gré à gré» (Code du patrimoine, Version à venir au 10 août 2016. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074236&idArticle=LEGIARTI000006845510&dateTexte=&categorieLien=cid> (date d'accès: 12.08.2016)).

²⁴ *Plutschow H.* Staatliche Vorkaufsrechte im internationalen Kulturgüterschutz. Zürich, 2002. S. 35.

²⁵ *Ferid M.* Das Franzusische Zivilrecht. B. II. Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht, Register. Frankfurt a/M., 1971. S. 602.

купли-продажи ему предоставляется двухмесячный срок со дня направления уведомления продавцу. По истечении данного срока его заявление о преимущественной покупке утрачивает свою силу через 15 дней после уведомления его продавцом о просрочке и при условии, что такое уведомление не привело к желаемому результату. При этом продавец имеет право взыскать убытки с сособственника, выразившего желание реализовать преимущественное право покупки, но не воспользовавшегося им. В случае осуществления преимущественного права покупки несколькими сособственниками предполагается, если иное не предусмотрено договором, что они приобретают продающуюся долю совместно, пропорционально доле каждого из них в праве на все имущество²⁶.

Таким образом, французское гражданское законодательство допускает существование и публичных, и частных законных преимущественных прав, не предусматривая при этом единого механизма их реализации. Поэтому каждой разновидности преимущественных прав соответствует свой срок осуществления, способ определения цены преимущественного приобретения, порядок уведомления о совершении сделки с третьим лицом, способ защиты права и т. д. Данное обстоятельство может быть связано с тем, что режим законного преимущественного права покупки используется во французском гражданском законодательстве как инструмент для выполнения многих задач. Его установление преследует цель не только воспрепятствовать проникновению третьих лиц в существующие отношения, но и, например, способствовать осуществлению общественно полезной деятельности (развитие города, обеспечение сельскохозяйственных нужд, защита от спекуляций, защита государственных интересов и т. д.).

Правовое регулирование договорных прав-преимуществ также отражает национальную специфику французского гражданского права. При этом оно отличается бóльшим единообразием, чему во многом способствовала завершившаяся 1 октября 2016 г. реформа французского обязательственного права, рассмотрению которой необходимо уделить особое внимание.

²⁶ См. п. 4 ст. 815-14 ФГК: «L'indivisaire qui entend céder, a titre onéreux, a une personne étrangère a l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir. Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés. En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur. Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision. Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable» (Code civil, Version à venir au 10 août 2016. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006432469&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20161004&oldAction=rechCodeArticle&fastReqId=4840433&nbResultRech=1> (date d'accès: 12.08.2016)).

3. Реформа французского обязательственного права 2005–2016 гг.: на пути к договорным преимущественным правам. Кодекс Наполеона был принят более двухсот лет назад и представляет собой одну из старейших кодификаций современного гражданского права стран Европы. В настоящее время он действует с многочисленными изменениями, которые тем не менее до недавнего времени не затрагивали положений об обязательствах. В результате расхождение между ФГК и практикой его применения стало настолько существенным, что его нормы перестали давать объективное представление о гражданском праве Франции²⁷.

В связи с этим французской судебной системе приходилось толковать нормы ФГК в соответствии с потребностями развивающегося гражданского оборота, фактически занимаясь нормотворчеством. Перечисленные обстоятельства, а также необходимость укрепления авторитета гражданского законодательства в свете тенденции унификации европейского права обусловили проведение масштабной реформы французского обязательственного права, три проекта которой сыграли наибольшую роль в рассматриваемом процессе.

1. Проект Катала (*projet Catala*), названный по фамилии руководителя комиссии по его разработке Пьера Катала (*Pierre Catala*), почетного профессора Университета Пантеон-Ассас (*L'université Panthéon-Assas*). В упомянутую комиссию вошли и такие именитые французские цивилисты, как профессор Университета Пантеон-Сорбонна (*L'université Paris-I-Panthéon-Sorbonne*) Лоран Энес (*Laurent Aynès*), ведущий представитель французской школы юридической лингвистики Жерар Корню (*Gérard Cornu*) и др. Работа над Проектом Катала началась в 2003 г., основные ее итоги были озвучены в докладе на открытом заседании Министерства юстиции Франции 22 сентября 2005 г.²⁸ Проект содержит два блока: один посвящен проблемам обязательственного права, другой — не менее важным вопросам исковой давности. На основе последнего в 2008 г. были внесены ключевые изменения в положения ФГК об исковой давности²⁹. В целом Проект Катала пронизан идеей сохранения традиций и ценностей французского гражданского права. Не случайно именно в данном проекте в самостоятельный раздел выделен традиционный для гражданского права Франции институт каузы, который был исключен уже в более поздний период реформы.

2. Проект реформы ФГК, разработанный в 2009 г. рабочей группой Министерства юстиции Франции на основе Проекта Катала, а также рецензий, полученных на него от юридического сообщества (*Projet de la*

²⁷ *Vogenauer S. The Avant-projet de reforme: an verview // Reforming the French Law of Obligations / ed. by J. Cartwright, S. Vogenauer and S. Wittaker. Oxford, 2009. P. 5–6.*

²⁸ *Catala P. (dir.) Avant-projet de reforme du droit des obligations (Articles 1101 a 1386 du Code civil) et du droit de la prescription (Articles 2234 a 2281 Code civil) // Rapport a Monsieur Pascal Clement Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, 22 Septembre 2005. URL: http://www.justice.gouv.fr/art_pix/RAPPORTCATALASEPTEMBRE2005.pdf (date d'accès: 01.05.2016).*

²⁹ *LOI n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile // legifrance.gouv.fr. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019013696> (date d'accès: 01.05.2016).*

Chancellerie)³⁰. Данный проект касался главным образом договорного права. Его целью была разработка общих положений об обязательствах, в том числе о множественности субъектов обязательств, основаниях прекращения обязательств (погашение долга, новация, зачет) и т. д. Структура проекта отражает этапы развития договорных отношений с момента их формирования и до исполнения или неисполнения контрагентами своих обязанностей. Как и Проект Кatala, проект Министерства юстиции опирался на основные принципы континентальной системы права. Он был разработан с учетом Принципов европейского договорного права³¹, Принципов международных коммерческих договоров УНИДРУА³² и Кодекса европейского договорного права³³.

3. Проект Терре (*projet Terré*), подготовленный за период 2009–2013 гг. рабочей группой, созданной при Академии нравственных и политических наук (*Académie des sciences morales et politiques*) под руководством профессора права Франсуа Терре (*François Terré*)³⁴. Данный проект также посвящен реформе французского обязательственного права, но особенно большое внимание в нем уделено деликтам. Целью этого проекта было повышение доступности и эффективности норм, регулирующих гражданско-правовую ответственность, с учетом сложившейся судебной практики, а также современного состояния общественных отношений. Стоит отметить, что нормы ФГК, касающиеся деликтов, неосновательного обогащения, до сих пор активно обсуждаются французским законодателем и цивилистическим сообществом. Внесение в них изменений должно стать следующим шагом реформы французского обязательственного права.

Таким образом, реформирование обязательственного права Франции шло медленными темпами, большая часть предложенных цивилистами изменений оставалась законсервированной в предварительных проектах и не доходила до стен Парламента. Чтобы осуществить долгожданную реформу, Правительству Франции на 12 месяцев было предоставлено полномочие по принятию закона (так называемого *ордонанса*), посредством которого и были внесены изменения в ФГК, что является ярким примером делегированного законодательства³⁵. Важно отметить, что данное полномочие было предоставлено на основании ст. 38 Конституции Франции, ко-

³⁰ Le projet de la Chancellerie de réforme du droit des contrats. URL: http://www.chairejlb.ca/files/sites/38/2010/07/reforme_all.pdf (date d'accès: 01.05.2016).

³¹ The Principles of European Contract Law 2002 (Parts I, II, and III). URL: <http://www.internationalcontracts.net/international-law-documents/Principles-of-European-Contract-Law.pdf> (access date: 01.05.2016).

³² UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts, 2010. Rome. URL: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2010/integralversionprinciples2010-e.pdf> (access date: 01.05.2016).

³³ Code Européen des contrats. URL: <http://www.accademiagiurprivatistieuropei.it> (date d'accès: 01.05.2016).

³⁴ *Terré F.* (dir.). L'avant-projet de réforme du droit des obligations // Document de travail 23 octobre 2013. URL: <https://mfmblog.files.wordpress.com/2014/09/avant-projet-de-r3a9forme-octobre-2013.pdf> (date d'accès: 01.05.2016).

³⁵ *Троицкий В. С., Морозова Л. А.* Делегированное законодательство // Государство и право. 1997. № 4. С. 91–99.

торая закрепляет право Правительства просить Парламент о разрешении в течение определенного срока осуществлять путем принятия ординасов меры, которые обычно относятся к компетенции законодательной власти. Ординасы принимаются в Совете министров после заключения Государственного совета. Они вступают в силу после их опубликования, но теряют ее, если законопроект об их утверждении не будет внесен в Сенат до истечения срока, установленного Законом о наделении полномочиями³⁶.

Итак, 16 февраля 2015 г. был принят закон № 2015-177 «О модернизации и упрощении законодательства и процедур в области юстиции и внутренних дел», в ст. 8 и 27 которого было закреплено указанное полномочие Правительства сроком на 12 месяцев³⁷. В свою очередь, Правительство на основе всех предварительных проектов разработало проект Ординаса «О реформе договорного права, общих положениях и отдельных обязательствах», который был представлен на общественное обсуждение в сети Интернет в период с 28 февраля по 30 апреля 2015 г. Обсуждение оказалось особенно продуктивным, проект получил большое количество отзывов, что способствовало отражению в нем интересов различных групп французского общества³⁸. В результате за неделю до окончания предоставленного Правительству срока Ординас был принят. 11 февраля 2016 г. Ординас № 2016-131 от 10 февраля 2016 г. «О реформе договорного права, общих положениях и отдельных обязательствах» (далее — Ординас) был офици-

³⁶ См. art. 38 de la Constitution de la République française du 4 octobre 1958: «Le Gouvernement peut, pour l'exécution de son programme, demander au Parlement l'autorisation de prendre par ordonnances, pendant un délai limité, des mesures qui sont normalement du domaine de la loi. Les ordonnances sont prises en conseil des ministres après avis du Conseil d'État. Elles entrent en vigueur dès leur publication mais deviennent caduques si le projet de loi de ratification n'est pas déposé devant le Parlement avant la date fixée par la loi d'habilitation. Elles ne peuvent être ratifiées que de manière expresse. A l'expiration du délai mentionné au premier alinéa du présent article, les ordonnances ne peuvent plus être modifiées que par la loi dans les matières qui sont du domaine législatif». URL: https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Constitution/Constitution-du-4-octobre-1958 ancre2178_0_6_40 (JORF n° 0238 du 5 octobre 1958, page 9151) (date d'accès: 01.05.2016)).

³⁷ См. фрагмент ст. 8 Loi n° 2015-177 du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures: «Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance les mesures relevant du domaine de la loi nécessaires pour modifier la structure et le contenu du livre III du code civil, afin de moderniser, de simplifier, d'améliorer la lisibilité, de renforcer l'accessibilité du droit commun des contrats, du régime des obligations et du droit de la preuve, de garantir la sécurité juridique et l'efficacité de la norme et, à cette fin: 1. Affirmer les principes généraux du droit des contrats tels que la bonne foi et la liberté contractuelle; énumérer et définir les principales catégories de contrats; préciser les règles relatives au processus de conclusion du contrat, y compris conclu par voie électronique, afin de clarifier les dispositions applicables en matière de négociation, d'offre et d'acceptation de contrat, notamment s'agissant de sa date et du lieu de sa formation, de promesse de contrat et de pacte de préférence». URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030248562&categorieLien=id> (date d'accès: 01.05.2016).

³⁸ Projet D'Ordonnance du portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations // Ministère de la justice République Française. URL: http://www.justice.gouv.fr/publication/j21_projet_ord_reforme_contrats_2015.pdf (date d'accès: 01.05.2016).

ально опубликован³⁹. Его положения вступили в силу с 1 октября 2016 г.⁴⁰. Ордонанс закрепляет и систематизирует множество решений французской судебной практики, что делает положения обязательственного права более определенными для участников гражданского оборота и повышает доверие граждан к французскому гражданскому законодательству и его авторитет.

Наряду с множеством глобальных изменений ФГК⁴¹ Ордонанс прямо предусмотрел в ст. 1123 ФГК право участников французского гражданского оборота заключать договоры о предоставлении преимущественных прав. Представляется необходимым более подробно рассмотреть последствия такого законодательного решения.

4. Договорные преимущественные права во французском праве: установление и защита. Договорные преимущественные права во Франции долгое время не признавались законодателем, не находя правового регулирования в ФГК. Они могли устанавливаться субъектами гражданского оборота только в силу принципа свободы договора⁴². Однако потребность в правовом оформлении отношений по предоставлению преимущественных прав привела к формированию соответствующей договорной модели на уровне судебной практики. По данному вопросу Кассационный суд Франции выработал ряд значимых правовых позиций относительно предмета, срока, формы, последствий нарушения договора о предоставлении преимущественного права.

³⁹ Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la prévue des obligations [ressource électronique] // Journal officiel n°0035 du 11 février 2016 texte n°26. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032004939&categorieLien=id> (date d'accès: 01.05.2016).

⁴⁰ Ордонанс вступил в силу с 1 октября 2016 г., за исключением нескольких положений, которые вступают в силу с момента опубликования Ордонанса (п. 3 и 4 ст. 1123 (договор о преимуществе), ст. 1158 (представительство) и ст. 1183 (подтверждение полномочий)). Статья 9 Ордонанса: «En savoir plus sur cet article. Les dispositions de la présente ordonnance entreront en vigueur le 1er octobre 2016. Les contrats conclus avant cette date demeurent soumis à la loi ancienne. Toutefois, les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article 1123 et celles des articles 1158 et 1183 sont applicables dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance. Lorsqu'une instance a été introduite avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, l'action est poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne. Cette loi s'applique également en appel et en cassation» (см.: Ordonnance n°2016-131...).

⁴¹ В частности, была изменена структура Книги III ФГК «Различные способы приобретения права собственности»; впервые в ФГК был включен четвертый титул, который находится во втором разделе «Общие положения об обязательствах», посвященный различным видам обязательств (обусловленным, факультативным, альтернативным, солидарным и др.) и основаниям прекращения обязательств (прощение долга, невозможность исполнения и др.); ст. 1104 ФГК распространила действие принципа добросовестности на все этапы существования договорных отношений, а не только на этап исполнения договора; из перечня условий действительности договора, установленного ст. 1108 ФГК, было исключено понятие каузы, долгое время рассматривающееся в качестве неизменного атрибута французского гражданского права; посредством ст. 1195 ФГК было введено понятие непредвиденного изменения обстоятельств; впервые в ФГК были закреплены нормы, посвященные невозможности исполнения обязательства (ст. 1351–1351-1 ФГК), а также корректирующие понятие форс-мажорных обстоятельств (ст. 1218 ФГК); ФГК предусмотрел новые договорные конструкции: рамочный договор (ст. 1111), договор о предоставлении преимущественного права (ст. 1123), опцион на заключение договора (ст. 1124) (см.: Ordonnance n°2016-131...).

⁴² *Ferid M.* Das Französische Zivilrecht... S. 600; *Wiederkehr R.* Kausalabgaben... S. 30.

Данная конструкция вызывала большое количество споров на этапе обсуждения проектов реформы, поскольку в каждом из них предусматривались положения о договоре, направленном на установление прав-преимуществ. В Проекте Катала они были сконцентрированы в ст. 1106-1, в Проекте Министерства юстиции Франции — в ст. 35, в Проекте Терре — в ст. 25. Ордонанс синтезировал все позиции разработчиков проектов и определил договор о преимуществе как соглашение, по которому одна сторона обязуется предложить заключить договор в первую очередь обладателю преимущества в том случае, когда она решила бы заключить договор (ст. 1123 ФГК)⁴³.

Французская модель договора об установлении прав-преимуществ обладает определенной спецификой по сравнению с соответствующими моделями, существующими, например, в Германии и Швейцарии. Так, во Франции соглашение о предоставлении преимущественных прав признается опосредующим преддоговорные отношения, т. е. отношения по ведению переговоров о заключении договора⁴⁴. Структурное расположение в ФГК норм, регулирующих отношения по предоставлению прав-преимуществ договором, свидетельствует о данной его роли в генезисе договорного процесса: ст. 1123 ФГК находится в первой части «Заключение договора» второй главы «Подготовка договора».

Договор о предоставлении преимущественного права квалифицируется во французской цивилистике в качестве предварительного (*avant-contrat*)⁴⁵. При этом данный договор является наименее обременительной конструкцией предварительного договора⁴⁶: лицо, предоставившее по договору преимущественное право, перед отчуждением имущества третьему лицу обязуется лишь предложить заключить основной договор в первую очередь обладателю преимущества, который имеет обязательственное право (личное право) по отношению к должнику.

⁴³ Часть 1 ст. 1123: «Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter» (Code civil, Version à venir au 1 octobre 2016).

⁴⁴ Эти отношения предполагают заключение соглашений по ведению переговоров, предварительных договоров, оферту и акцепт (см.: *Фоварк-Коссон Б.* Переговоры о заключении и пересмотре договора: французская перспектива // Вестник Высшего арбитражного суда. 2013. № 2. С. 41–59).

⁴⁵ Интересно отметить, что ст. 33 проекта реформы Министерства юстиции Франции обозначала только два вида предварительных договоров: одностороннее обещание договора (опцион на заключение договора) и договор о предоставлении преимущественных прав (Le projet de la Chancellerie... P. 13–14). При этом квалификация договора о предоставлении преимущественных прав как предварительного договора критикуется некоторыми авторами. Например, Реми Либхабер (R. Libchaber) определяет договор об установлении прав-преимуществ «как условный механизм, прикрепленный к будущему образованию договора, он является скорее помехой для предварительного договора, так как может быть получен отказ в заключении договора в пользу третьего лица» (см.: *Libchaber R.* Pacte de préférence. Conditions de validité. Prédétermination du prix // Répertoire du notariat Deffrénois, n°12, 30 juin 2003, jurisprudence, article 37767. P. 852–857).

⁴⁶ На практике такой договор часто включается в текст основного договора (например, договора аренды, купли-продажи, авторского договора, договора о сбыте продукции и т. д.) (см.: *Houtcieff D.* Droit des contrats 2016–2017, 2-e éd., Orleans, 2015. P. 212).

Такой подход к определению правовой природы договора о предоставлении преимущественного права связан со сложившейся во Франции специфической традицией определения перехода права собственности на вещь и риска ее случайной гибели с момента заключения договора (принцип *solo consensu*)⁴⁷. Статья 1583 ФГК определяет, что переход права собственности на вещь по договору купли-продажи происходит в момент согласования предмета и цены договора, хотя вещь и не была передана, а ее цена не была выплачена⁴⁸. Отсюда следует, что продавец должен быть собственником продаваемой им вещи, поэтому все варианты оформления отношений купли-продажи будущей вещи связаны с конструкцией предварительного договора.

Предметом договора о предоставлении преимущественного права может быть любое имущество: недвижимое и движимое имущество, имущественные права по ценным бумагам. При этом по сравнению с другими европейскими кодификациями гражданского права французская концепция недвижимого имущества является наиболее широкой по количеству включенных в нее объектов. Так, согласно ст. 517 ФГК имущество является недвижимым по своей природе, согласно своему назначению или в силу предмета, к которому оно относится⁴⁹. Права на недвижимость подлежат регистрации в Бюро ипотек (аналог Росреестра в РФ).

Договор о предоставлении преимущественного права может быть заключен на определенный или неопределенный срок. Согласно общим положениям французского договорного права договор, заключенный на неопределенный срок, может быть расторгнут в одностороннем порядке⁵⁰.

Установленное договором преимущество передается по наследству, а также может стать предметом цессии, если иное не оговорено в договоре. Поскольку договор о предоставлении преимущественного права неразрывно связан с личностью лица, которому преимущество предоставляется, уступка прав по договору требует согласия другой стороны, иначе преимущественное право прекращается. По мнению французских судов, уступка влечет за собой применение ст. 1690 ФГК, согласно которой получение цессионарием прав признается лишь в силу судебного уведомления должника об уступке⁵¹.

Специфика французской модели договора о предоставлении преимущественных прав проявляется и в способах их защиты: возмещении обладателю нарушенного договорного преимущественного права убыт-

⁴⁷ Флейшиц Е. А. Момент перехода права собственности по договору купли-продажи в гражданском праве крупнейших иностранных государств и СССР // Ученые записки ВИЮН. Вып. 9. М., 1947. С. 30–31; Леже Р. Великие правовые системы современности: сравнительно-правовой подход / пер. с фр. А. В. Грядова. М., 2009. С. 321.

⁴⁸ Статья 1583 ФГК: «Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé» (Code civil, Version à venir au 1 octobre 2016...).

⁴⁹ Статья 517 ФГУ: «Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent» (Code civil, Version à venir au 16 mars 2016...).

⁵⁰ Houtcief D. Droit des contrats... P. 213.

⁵¹ Ibid. P. 215.

ков; признании договора между нарушителем права-преимущества и его контрагентом — третьим лицом недействительным⁵² и замене последнего на обладателя преимущественного права.

При этом признание договора недействительным и замена контрагента по договору как способы защиты договорного преимущественного права могут быть применены лишь при одновременном соблюдении двух условий. Во-первых, преимущественное право должно быть нарушено, что происходит, когда обладатель преимущества не получил возможность им воспользоваться (в частности, не был проинформирован о продаже имущества третьему лицу). Во-вторых, третье лицо при заключении договора с нарушителем договорного преимущественного права должно было знать о существовании договора о преимуществе и намерении его бенефициара реализовать свое право. Данный подход до вступления в силу новой редакции ч. 2 ст. 1223 ФГК⁵³ был сформулирован Кассационным судом Франции еще в 1926 г.⁵⁴, а затем подтвержден в решении от 26 мая 2006 г.⁵⁵.

Если наличие хотя бы одного из двух условий не будет доказано истцом — обладателем преимущества, у него остается лишь право требовать от продавца возмещения убытков: при условии добросовестности третьего лица права последнего не должны быть ущемлены. Возмещение убытков, не являющееся, как было обосновано выше, эффективным способом защиты договорного права-преимущества, предусмотрено вышеупомянутым п. 2 ст. 1123 ФГК и обусловлено его обязательственной природой: договорное преимущественное право не обладает силой против третьих лиц, а действует лишь в отношении контрагента.

Во многом описанный подход к защите договорных прав-преимуществ обусловлен тем, что в отличие от Германии и Швейцарии договор о предоставлении преимущественного права во Франции не подлежит государственной регистрации независимо от того, предоставляется ли пре-

⁵² Данный способ защиты преимущественных прав по сравнению с другими реже всего используется в российской судебной практике, хотя и предусмотрен, в частности, для защиты нарушенного преимущественного права нанимателя на заключение договора найма на новый срок (ст. 684 ГК РФ).

⁵³ См. п. 2 ст. 1123: «Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu» (Code civil, Version a venir au 1 octobre 2016).

⁵⁴ Суть дела, по которому Кассационный суд Франции вынес соответствующее решение, была такова. Обладатель преимущественного права получил сведения о возможном створе при заключении договора между продавцом и третьим лицом и направил протест обоим сторонам о недопустимости действий, нарушающих его преимущественное право покупки. Несмотря на это, договор был заключен. Суд удовлетворил иск обладателя преимущественного права, признал договор недействительным и обязал предоставившую преимущество сторону завершить сделку с истцом. Более того, истцу были возмещены убытки с процентами за нарушение договора о предоставлении преимущественного права (см.: *Schmidt J. Preliminary agreements in international contract negotiation* // *Houston Journal of International Law. Text data. United States, 1983. T. 6. S. 44–47. URL: <http://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/hujil6&div=8&id=&page> (access date: 01.05.2016)).*

⁵⁵ Cour de Cassation, Chambre mixte, du 26 mai 2006, 03-19.376 // Publié au bulletin N de pourvoi: 03-19376. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURI TEXT000007055468&dateTexte=> (access date: 01.05.2016).

имущество в отношении движимого или недвижимого имущества⁵⁶. Не регистрируется и само договорное преимущественное право. В таком случае доказать, что третье лицо знало о договоре, установившем преимущество, и намерении обладателя преимущества воспользоваться им, практически невозможно, поэтому в целом французский механизм защиты договорных преимущественных прав не может быть оценен как высокоэффективный.

Для усиления данного механизма французский законодатель дополнил ФГК институтом запросов (*actions interrogatoires*), позволяющим придать публичность договорному преимущественному праву. ФГК закрепляет три случая, когда участники гражданского оборота могут выяснить правовой статус другого лица даже вопреки желанию последнего. Один из трех случаев предусмотрен в п. 3 и 4 ст. 1123 ФГК: третье лицо, желающее приобрести какое-либо имущество и предполагающее наличие договора о преимуществе, может воспользоваться своим правом на запрос, потребовать от лица, которое, по его мнению, обладает преимущественным правом, подтверждения факта заключения договора и намерения осуществить свое право-преимущество. Если в разумный срок лицо, получившее такой запрос, не дает на него ответ, его последующие требования о признании недействительным договора или о переводе прав и обязанностей по нему не будут удовлетворены⁵⁷.

Между тем эффективность данной новеллы не следует переоценивать. Во-первых, принимая во внимание, что практически невозможно доказать знание третьего лица о наличии договора, устанавливающего право-преимущество, и о желании обладателя преимущества им воспользоваться, чтобы впоследствии признать недействительным договор между нарушите-

⁵⁶ Кассационным судом Франции в связи с этим было разрешено интересное дело со следующей фабулой. 10 ноября 1977 г. по договору купли-продажи земельного участка гражданка В продала гражданину А земельный участок. В договоре было предусмотрено условие об установлении преимущественного права в пользу гражданки В на случай отчуждения земельного участка гражданином А. Договор купли-продажи был зарегистрирован в Бюро ипотек. 22 февраля 1982 г. гражданин А продал все имущество, принадлежавшее ему на праве собственности, в том числе и спорный земельный участок, гражданину Б. Гражданин Б продал спорный земельный участок гражданину З. Гражданка В заявила требования к гражданину З о передаче объекта преимущественного права, указав, что в случае отказа в удовлетворении этого требования граждане Б и З должны возместить ей убытки. Вопрос заключался в том, распространялось ли действие договора, установившего право-преимущество, против граждан Б и З. Кассационный суд пришел к выводу, что ввиду того, что такой договор создает лишь обязательственное правоотношение (между гражданином А и гражданкой В соответственно), гражданка В не обладала никаким правом в отношении граждан Б и З. Таким образом, Кассационный суд Франции признал, что добровольное опубликование договора о преимуществе или же, как в приведенном примере, включение условия о предоставлении преимущественного права в договор купли-продажи недвижимости, подлежащий обязательной регистрации, не является основанием для удовлетворения требований к третьему лицу (см.: Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 11 juillet 2006, 03-14.747 // Publié au bulletin N de pourvoi: 03-18528. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTe> (date d'accès: 12.04.2015)).

⁵⁷ См. п. 3 и 4 ст. 1123 ФГК: «Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir. L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat» (Code civil, Version à venir au 1 octobre 2016).

лем права-преимущества и его контрагентом — третьим лицом и перевести права последнего на обладателя преимущества, — третьему лицу незачем осложнять свою жизнь обращением с запросом. Ведь оно может привести к тому, что обладатель договорного преимущественного права решит им воспользоваться, а третье лицо, направившее запрос, в результате останется ни с чем. Кроме того, как отмечается некоторыми французскими цивилистами, обладатель преимущественного права может согласовать пункт о конфиденциальности в договоре и впоследствии сослаться на него в суде в обоснование отсутствия обязанности отвечать на запрос. В таком случае обладатель преимущественного права может предоставить любой ответ (в том числе и ложную информацию) на запрос третьего лица или вообще его не предоставлять. При этом будет действовать презумпция того, что договорное преимущество существует и обладатель права намерен им воспользоваться⁵⁸. В данном контексте запрос теряет смысл. Наконец, нельзя не учесть, что зачастую третьему лицу (особенно если его контрагент соотвествующую информацию не предоставляет) очень сложно определить, кто теоретически может обладать договорным преимущественным правом, кому следует направлять соответствующее обращение.

Таким образом, сложившаяся во Франции систему защиты договорных преимущественных прав нельзя рекомендовать для рецепции в России. Принимая во внимание, что единственным эффективным способом защиты договорного права-преимущества является перевод прав и обязанностей по договору, заключенному с третьим лицом нарушителем преимущественного права, на обладателя последнего, что допустимо только при соблюдении двух вышеуказанных условий, в России необходимо выработать способы придания публичности информации о договорных преимуществах.

С этой целью кажется целесообразным договоры о предоставлении преимущественных прав относительно недвижимого имущества регистрировать в Едином государственном реестре недвижимости (по аналогии с долгосрочными договорами аренды). В данном случае третье лицо не сможет сослаться на свою добросовестность, выражающуюся в том, что он не знал и не мог знать о существовании права-преимущества, и иск о переводе его прав и обязанностей по договору с нарушителем преимущественного права (даже без признания последнего недействительным) может быть удовлетворен.

Для придания в этих целях публичности договорным преимущественным правам относительно движимого имущества необходимо создать систему регистрации уведомлений о заключении договоров, устанавливающих права-преимущества. Для этого представляется целесообразным

⁵⁸ *Houtcieff D. Droit des contrats... P. 217.* — Представляется, что с трактовкой оговорки о конфиденциальности как некой «индальгенции» обладателя преимущественного права на предоставление по запросу ложной информации или на отказ от предоставления такой информации можно поспорить. С учетом того, что в ходе реформы ФГК действие принципа добросовестности было расширено, подобные действия обладателя права-преимущества можно квалифицировать как противоречащие ему со всеми вытекающими последствиями.

расширить уже существующую систему регистрации уведомлений о залоге движимого имущества, находящуюся в ведении Федеральной нотариальной палаты РФ, и возложить на нотариусов обязанность по совершению такого нотариального действия, как регистрация уведомления о заключении договора об установлении в отношении движимого имущества преимущественного права. В данном случае каждый желающий приобрести ценное движимое имущество сможет обратиться к нотариусу для получения справки о наличии в отношении него не только залога, но и преимущественного права, обеспечив тем самым свою добросовестность, а следовательно, защитив себя от притязаний обладателей соответствующих прав, не озаботившихся о регистрации уведомлений о них в соответствующей системе.

Литература

- Белов В. А.* Гражданское право: Общая часть. М.: Юрайт, 2002. 639 с.
- Белов В. А.* Основы учения о преимущественных правах // Вестник МГУ. Сер. 11 «Право». 2001. № 6. С. 37–54.
- Бородкин В. Г.* Преимущественное право покупки в хозяйственных обществах: изменения в ГК РФ и корпоративный договор // Закон. 2014. № 7. С. 81–91.
- Емелькина И. А.* Система ограниченных вещных прав на земельный участок. 2-е изд., испр. и доп. М.: Инфотропик Медиа, 2013. 416 с.
- Зимелева М. В.* Общая собственность в советском гражданском праве // Ученые записки ВИЮН. Вып. 2. 1941. С. 3–90.
- Зубарева Н. В.* Основания возникновения и механизм действия преимущественного права покупки // Право и экономика. 2006. № 7. С. 45–51.
- Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 20.03.2016).
- Кубарь И. И.* Договорные преимущественные права в гражданском праве России // Журнал российского права. 2007. № 10 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 20.03.2016).
- Кусиков А. О.* О праве совладельца на преимущественную покупку продающейся доли соучастника // Вестник Советской юстиции. 1927. № 23. С. 791–794.
- Леже Р.* Великие правовые системы современности: сравнительно-правовой подход / пер. с фр. А. В. Грядова. М.: Волтерс Клувер, 2009. 529 с.
- Леонова Л. Ю.* Преимущественное право покупки: история возникновения, осуществление и защита // Законодательство. 2002. № 9. С. 18–26.
- Морандьер Л. Ж.* Гражданское право Франции. Т. 3 / пер. с фр. Е. А. Флейшиц. М.: Инстр. лит., 1960. 728 с.
- Скловский К. И., Смирнова М. И.* Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве // Хозяйство и право. 2003. № 10. С. 88–98.
- Троицкий В. С., Морозова Л. А.* Делегированное законотворчество // Государство и право. 1997. № 4. С. 91–99.
- Флейшиц Е. А.* Момент перехода права собственности по договору купли-продажи в гражданском праве крупнейших иностранных государств и СССР // Ученые записки ВИЮН. Вып. 9. М., 1947. С. 22–32.
- Фоварк-Коссон Б.* Переговоры о заключении и пересмотре договора: французская перспектива // Вестник Высшего арбитражного суда. 2013. № 2. С. 41–59.
- Binz-Gehring D.* Das gesetzliche Vorkaufsrecht im schweizerischen Recht. Bern:Herbert Lang, 1975. 968 s.
- Catala P.* (dir.) Avant-projet de reforme du droit des obligations (Articles 1101 a 1386 du Code civil) et du droit de la prescription (Articles 2234 a 2281 Code civil) // Rap-

port a Monsieur Pascal Clement Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, 22 Septembre 2005. URL: http://www.justice.gouv.fr/art_pix/RAPPORTCATALASEPTEMBRE2005.pdf (date d'accès: 01.05.2016).

Code Européen des contrats. URL: <http://www.accademiagiurprivatistieuropei.it> (date d'accès: 01.05.2016).

Ferid M. Das Franzusische Zivilrecht. B. II. Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht, Register. Frankfurt am Main: Alfred Metzner, 1971. 740 s.

Henrich D. Vorvertrag, Optionsvertrag, Vorrechtsvertrag: eine dogmatisch-systematische Untersuchung der vertraglichen Bindungen vor und zu einem Vertragsschluss. T. 32. Berlin: De Gruyter, 1965. 395 s.

Le projet de la Chancellerie de réforme du droit des contrats. URL: http://www.chairejlb.ca/files/sites/38/2010/07/reforme_all.pdf (date d'accès: 01.05.2016).

Libchaber R. Pacte de préférence. Conditions de validité. Prédétermination du prix // Répertoire du notariat Defrénois, n°12, 30 juin 2003, jurisprudence, article 37767. P. 852–857.

Meier-Hayoz A. Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Bd. IV. Sachenrecht. 1. Abteilung, Das Eigentum, 3. Teilband, Das Grundeigentum II. 3. Aufl., Bern: Stämpfli, 1974 (Kommentar zu Art. 680–701 ZGB). 495 s.

Plutschow H. Staatliche Vorkaufsrechte im internationalen Kulturgüterschutz. Zürich: Schulthess, 2002. 323 s.

Salzgeber-Dürig E. Das Vorkaufsrecht und verwandte Rechte an Aktien. Zürich: Schulthess, 1970. 302 s.

Schmid H. P. Das Vorkaufsrecht. Basel: Helbing & Lichtenhahn, 1934. 131 s.

Schmidt J. Preliminary agreements in international contract negotiation // Houston Journal of International Law. Text data. United States, 1983. Vol. 6. P. 37–62. URL: <http://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/hujil6&div=8&id=&page> (access date: 01.05.2016).

Schurig K. Das Vorkaufsrecht im Privatrecht. Berlin: Duncker & Humblot, 1975. 200 s.

Staudinger von J. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Berlin : Sellier-de Gruyter, 2012. 922 s.

Terré F. (dir.). L'avant-projet de réforme du droit des obligations // Document de travail 23 octobre 2013. URL: <https://mfmblog.files.wordpress.com/2014/09/avant-projet-de-rc3a9forme-octobre-2013.pdf> (date d'accès: 01.05.2016).

The Principles of European Contract Law 2002 (Parts I, II, and III). URL: <http://www.internationalcontracts.net/international-law-documents/Principles-of-European-Contract-Law.pdf> (access date: 01.05.2016).

UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts, 2010. Rome. URL: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2010/integralversionprinciples2010-e.pdf> (access date: 01.05.2016).

Vieweg K., Werner A. Sachenrecht. 3 Aufl. München: Franz Vahlen, 2007. 671 s.

Vogenauer S. The Avant-projet de réforme: an overview // Reforming the French Law of Obligations / ed. by J. Cartwright, S. Vogenauer and S. Wittaker. Oxford: Hart, 2009. P. 3–28.

Wiederkehr A. Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Miteigentümers. Zürich: Affoltern Weiss. 1936. 209 s.

Wiederkehr R. Kausalabgaben. Bern: Stämpfli, 2015. 96 s.

Westermann H. Sachenrecht. 7 Aufl. Heidelberg: C. F. Müller, 1997. 1079 s.

References

Belov V. A. *Grazhdanskoe pravo: Obshchaia chast'* [Civil law: General part]. Moscow, Yuright Publ., 2002. 639 p. (In Russian)

Belov V. A. Osnovy ucheniia o preimushchestvennykh pravakh [Basics of the doctrine of preemptive rights]. *Herald of the Moscow State University*, series 11 «Law», 2001, no 6, pp. 37–54. (In Russian)

Binz-Gehring D. *Das gesetzliche Vorkaufsrecht im schweizerischen Recht*. Bern, Herbert Lang, 1975. 968 p.

Borodkin V. G. Preimushchestvennoe pravo pokupki v khoziaistvennykh obshchestvakh: izmeneniia v GK RF i korporativnyi dogovor [The right of first offer in business enterprises: novels of Russian Civil code and corporate contract]. *Zakon [The Statute]*, 2014, no. 7, pp. 81–91. (In Russian)

Catala P. (dir.) Avant-projet de reforme du droit des obligations (Articles 1101 a 1386 du Code civil) et du droit de la prescription (Articles 2234 a 2281 Code civil) [resource électronique]. *Rapport a Monsieur Pascal Clement Garde des Sceaux, Ministre de la Justice*, 22 Septembre 2005. Available at: http://www.justice.gouv.fr/art_pix/RAP-PORTCATALESEPTEMBRE2005.pdf (date d'accès: 01.05.2016).

Code Européen des contrats [resource électronique]. Available at: <http://www.accademiagiurprivatistieuropei.it> (date d'accès: 01.05.2016).

Emelkina I. A. *Sistema ogranichennykh veshchnykh prav na zemel'nyi uchastok* [System of limited proprietary interests over a land plot]. 2nd ed., corrected and supplemented. Moscow, Infotropik Media Publ., 2013. 416 p. (In Russian)

Ferid M. *Das Franzusische Zivilrecht*. B. II. Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht, Register. Frankfurt a/M., Alfred Metzner, 1971. 740 p.

Flejshtic E. A. Moment perekhoda prava sobstvennosti po dogovoru kupli-prodazhi v grazhdanskom prave krupneishikh inostrannykh gosudarstv i SSSR [The moment of transfer of ownership on sales contract in civil law of the largest foreign countries and the Soviet Union]. *Uchenye zapiski VILuN [Memoirs of the All-Union Institute of Legal Science]*, issue 9. Moscow, 1947, pp. 22–32. (In Russian)

Fovark-Kosson B. Peregovory o zakliuchenii i peresmotre dogovora: frantsuzskaia perspektiva [Negotiations on the conclusion and revision of an agreement: French perspective]. *Vestnik Vysshego arbitrazhnogo suda [The Herald of the Supreme Arbitrazh Court of the Russian Federation]*, 2013, no. 2, pp. 41–59. (In Russian)

Henrich D. *Vorvertrag, Optionsvertrag, Vorrechtsvertrag: eine dogmatisch-systematische Untersuchung der vertraglichen Bindungen vor und zu einem Vertragsschluss*. T. 32. Berlin, De Gruyter, 1965. 395 p.

Kontseptsiiia razvitiia grazhdanskogo zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii [The Concept of Development of the Civil Legislation of the Russian Federation]: (approved by the decision of the Presidential Council for Codification and Enhancement of Civil Legislation on October 7, 2009). Access from reference-legal system “KonsultantPlus” (accessed: 01.05.2016). (In Russian)

Kubar I. I. Dogovornye preimushchestvennye prava v grazhdanskom prave Rossii [Contractual preemptive rights in Russian civil law]. *Journal of Russian Law*, 2007, no. 10. The electronic version of the printed publication. Access from reference-legal system “KonsultantPlus” (accessed: 01.05.2016). (In Russian)

Kusikov A. O. O prave sovladel'tsa na preimushchestvennuiu pokupku prodaiushcheisia doli souchastnika [On the right of first offer of co-tenant]. *Vestnik Sovetskoi iustitsii [The Herald of Soviet Justice]*, 1927, no. 23, pp. 791–794. (In Russian)

Le projet de la Chancellerie de réforme du droit des contrats. [resource électronique]. Available at: http://www.chairejlb.ca/files/sites/38/2010/07/reforme_all.pdf (date d'accès: 01.05.2016).

Leonova L. Yu. Preimushchestvennoe pravo pokupki: istoriia vozniknoveniia, osushchestvleniia i zashchita [The right of first offer: history, implementation and protection]. *Zakonodatel'stvo [Legislation]*, 2002, no. 9, pp. 18–26. (In Russian)

Lezhe R. *Velikie pravovye sistemy sovremennosti: sravnitel'no-pravovoi podkhod* [The great legal systems of modernity: a comparative-legal approach]. Translation from French by A. V. Gryadov. Moscow, Wolters Kluwer Publ., 2009. 529 p. (In Russian)

Libchaber R. Pacte de préférence. Conditions de validité. Prédétermination du prix. *Répertoire du notariat Defrénois*, n°12, 30 juin 2003, jurisprudence, article 37767, pp. 852–857.

Meier-Hayoz A. *Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht*, Bd. IV. Sachenrecht. 1. Abteilung, Das Eigentum, 3. Teilband, Das Grundeigentum II. 3. Aufl., Bern, Stämpfli, 1974 (Kommentar zu Art. 680–701 ZGB). 495 p.

Morandiere L. J. *Grazhdanskoe pravo Frantsii* [French civil law]. Vol. 3. Translation from French by E. A. Flejshic. Moscow, Foreign Literature Publ., 1960. 728 p. (In Russian)

Plutschow H. *Staatliche Vorkaufsrechte im internationalen Kulturgüterschutz*. Zürich, 2002. 323 p.

Salzgeber-Dürig E. *Das Vorkaufsrecht und verwandte Rechte an Aktien*. Zürcher Beiträge zur Rechtswissenschaft, N. F. 345. Zürich, Schulthess, 1970. 302 p.

Schmid H. P. *Das Vorkaufsrecht*. Basel, Helbing & Lichtenhahn, 1934. 131 p.

Schmidt J. Preliminary agreements in international contract negotiation [Electronic recourse]. *Houston Journal of International Law*. Text data. United States, 1983. Vol. 6. P. 37–62. Available at: <http://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/hujil6&div=8&id=&page> (accessed: 01.05.2016).

Schurig K. *Das Vorkaufsrecht im Privatrecht*. Berlin, Duncker & Humblot, 1975. 200 p.

Sklovskij K. I., Smirnova M. I. Institut preimushchestvennoi pokupki v rossiiskom i zarubezhnom prave [Institution of right of first offer in Russian and foreign law]. *Khoziaistvo i pravo* [Business and Law], 2003, no. 10, pp. 88–98. (In Russian)

Staudinger von J. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*. Berlin, Sellier-de Gruyter, 2012. 922 p.

Terré F. (dir.). L'avant-projet de réforme du droit des obligations [ressource électronique]. *Document de travail 23 octobre 2013*. Available at: <https://mfmblog.files.wordpress.com/2014/09/avant-projet-de-rc3a9forme-octobre-2013.pdf> (date d'accès: 01.05.2016).

The Principles of European Contract Law 2002 (Parts I, II, and III) [Electronic resource]. Available at: <http://www.internationalcontracts.net/international-law-documents/Principles-of-European-Contract-Law.pdf> (accessed: 01.05.2016).

Troickij V. S., Morozova L. A. Delegirovanoe zakonotvorchestvo [Delegated law-making]. *Gosudarstvo i pravo* [State and Law], 1997, no. 4, pp. 91–99. (In Russian)

UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts, 2010. Rome, [Electronic resource]. Available at: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2010/integralversionprinciples2010-e.pdf> (accessed: 01.05.2016).

Vieweg K., Werner A. *Sachenrecht*. 3 Aufl. München, Franz Vahlen, 2007. 671 p.

Vogenauer S. The Avant-projet de reforme: an verview. *Reforming the French Law of Obligations*. Eds. J. Cartwright, S. Vogenauer and S. Wittaker. Oxford, Hart, 2009, pp. 3–28.

Wiederkehr A. *Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Miteigentümers*. Zürich, Affoltern Weiss, 1936. 209 p.

Wiederkehr R. *Kausalabgaben*. Bern, Stämpfli, 2015. 96 p.

Westermann H. *Sachenrecht*. 7 Aufl. Heidelberg, C. F. Müller, 1997. 1079 p.

Zimeleva M. V. Obshchaia sobstvennost' v sovetskom grazhdanskom prave [Common ownership in Soviet civil law]. *Uchenye zapiski VILU* [Memoirs of the All-Union Institute of Legal Science], issue 2, 1941, pp. 3–90. (In Russian)

Zubareva N. V. Osnovaniia vzniknoveniia i mekhanizm deistviia preimushchestvennogo prava pokupki [The grounds and the mechanism of the right of first offer]. *Pravo i ekonomika* [Law and Economics], 2006, no. 7, pp. 45–51. (In Russian)