

На правах рукописи

Гребенкина Ирина Александровна

**ИНСТИТУТ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОКУПКИ ЧУЖОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**

Специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право;  
семейное право; международное частное право

**Автореферат**  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Москва – 2013

Работа выполнена в отделе гражданского законодательства и процесса Федерального государственного научно-исследовательского учреждения «Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации».

Научный руководитель: **Синицын Сергей Андреевич**  
кандидат юридических наук,  
ведущий научный сотрудник Института  
законодательства и сравнительного правоведения  
при Правительстве Российской Федерации

Официальные оппоненты: **Емелькина Ирина Александровна**  
доктор юридических наук, профессор  
кафедры гражданского права и процесса ФГБОУ  
ВПО «Мордовский государственный национально-  
исследовательский университет им. Н.П. Огарева»

**Комарова Татьяна Евгеньевна**  
кандидат юридических наук,  
директор по правовым вопросам  
ООО «Авиакапитал-Сервис»

Ведущая организация: Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего  
профессионального образования «**Российская  
правовая академия Министерства  
юстиции Российской Федерации**»

Защита диссертации состоится 21 октября 2013 года в 13:00 часов на заседании диссертационного совета Д 503.001.01 при Федеральном государственном научно-исследовательском учреждении «Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации» по адресу: 117218, г. Москва, ул. Б. Черемушкинская, 34.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГНИУ «Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации».

Автореферат разослан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 года.

Ученый секретарь  
диссертационного совета  
кандидат юридических наук

М.А. Цирина

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** На современном этапе развития действующее российское гражданское законодательство находится в процессе восстановления классических институтов, составляющих содержание гражданского права и воспринятых из романо-германской правовой семьи.

За последние несколько лет в нашей стране разработаны ключевые программные документы, закрепляющие ориентиры развития отечественного гражданского законодательства: Концепция развития Законодательства о вещном праве от 18 марта 2009 года, Концепция развития гражданского законодательства от 7 октября 2009 года, Проект Федерального закона N 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ". Особая роль при этом отводится ограниченным вещным правам, в числе которых планируется закрепить забытое ещё с дореволюционной России вещное преимущественное право покупки чужой недвижимости.

Преимущественное право покупки чужой недвижимости, с одной стороны, является ограничением свободы договора, с другой стороны, ограничением права собственности<sup>1</sup>. И в этом своеобразии исследуемого института.

Особая сложность в правовом регулировании преимущественного права покупки чужой недвижимости связывается с совокупностью причин:

- в российской доктрине гражданского права не разработана теоретическая модель данного института, предложены лишь фрагментарные решения отдельных практических и теоретических вопросов;
- отсутствуют универсальные подходы правоприменительной практики к разрешению споров, вытекающих из преимущественного права покупки чужой недвижимости;

---

<sup>1</sup> Сеницын С.А. Вещная природа преимущественных прав // Законодательство. 2008. N 10. С. 13.

- предлагаемые законодателем решения в Проекте изменений ГК РФ, затрагивающих преимущественное право покупки чужой недвижимости, не свободны от ряда недостатков, не отличаются системностью и логической завершенностью.

Нельзя недооценивать важность комплексного, глубокого и многогранного исследования вновь вводимого в российское гражданское законодательство вещного института преимущественной покупки чужой недвижимости, поскольку значение его для отечественного гражданского оборота велико: 1) это дополнительная правовая возможность участия одного лица в праве собственности другого, 2) гарантия, обеспечение получения недвижимой вещи в собственность в будущем в преимущественном перед третьими лицами порядке, 3) расширение сферы коммерческого оборота недвижимости.

Всё вышеизложенное ещё раз подчёркивает актуальность выбранной темы и её остроту в свете текущего реформирования отечественного гражданского права и законодательства.

**Степень разработанности темы диссертационного исследования.** На сегодняшний день в российской цивилистической доктрине нет ни одной фундаментальной монографической работы, которая бы комплексно и всесторонне исследовала вещный институт преимущественной покупки чужой недвижимости в российском гражданском праве.

В отечественной науке гражданского права и в современном гражданском законодательстве РФ до сих пор не разработана теоретическая и правовая модель данного института, столь востребованного современной практикой российского гражданского оборота. Предложены лишь фрагментарные решения отдельных практических и теоретических вопросов, затрагивающих преимущественные права. К числу таких работ относятся труды И.А. Емелькиной, С.А. Сеницына, Л.Ю. Василевской и др.

Научно-теоретические исследования и анализ вещного института преимущественной покупки чужой недвижимости проводились зарубежными цивилистами: R. Burbulla, T. Cornelia, K. Schurig, H. Schmid, C. Walch, O. Gierke,

В. Palandt, Н. Westermann и др. Однако, не следует забывать, что данные изыскания осуществлялись с учётом особенностей правовых систем, экономического развития и гражданского оборота соответствующих зарубежных государств. Следовательно, при разработке отечественной теоретической и нормативно-правовой базы, регуливающей вещный институт преимущественной покупки чужой недвижимости, необходимо лишь руководствоваться положительным опытом зарубежных правовых порядков, но в первую очередь учитывать национальные особенности и традиции, свойственные российской системе права.

**Цели и задачи исследования:** Цель настоящего диссертационного исследования заключается в комплексном научно-теоретическом анализе института преимущественной покупки чужой недвижимости в российском гражданском праве, обосновании его вещно-правовой природы, глубоком исследовании исторического генезиса рассматриваемого института в России и за рубежом, изучении понятия, содержания, субъектов, объектов, способов защиты, механизма реализации, оснований возникновения, прекращения, способов защиты и сфер применения преимущественного права покупки чужой недвижимости наряду с выявлением и разрешением актуальных проблем в его закреплении в современном российском гражданском праве с учётом опыта зарубежных правовых порядков, разработка совершенно нового проекта параграфа ГК РФ о вещном преимущественном праве покупки чужой недвижимости, отвечающем потребностям современного отечественного гражданского оборота, на основе сформулированных и обоснованных базовых теоретических постулатов и практических рекомендаций.

Достижение указанной цели осуществляется благодаря решению следующих задач:

- исследовать правовую природу преимущественного права покупки чужой недвижимости, выявить признаки преимущественного права покупки чужой недвижимости, квалифицирующие его как вещное, наряду с решением проблемы «обязательственных элементов»;

- рассмотреть и выделить особенности защиты преимущественного права покупки чужой недвижимости с учётом положений действующего российского гражданского законодательства, его последних изменений, опыта зарубежных правовых порядков;

- решить вопрос о необходимости и целесообразности закрепления в российском гражданском праве института преимущественной покупки чужой недвижимости в качестве вещного;

- определить место преимущественного права покупки чужой недвижимости в современной отечественной системе ограниченных вещных прав;

- провести сравнительно-правовой анализ преимущественного права покупки чужой недвижимости и права приобретения чужой недвижимой вещи в будущем;

- рассмотреть вопросы зарождения, становления и развития преимущественного права покупки чужой недвижимости в гражданском праве России и зарубежных правовых порядков;

- сформулировать определение понятия преимущественного права покупки чужой недвижимости, исследовать его содержание, объекты, субъекты, механизм реализации, основания возникновения, прекращения, сферы применения в реформируемом российском гражданском праве с учётом опыта зарубежных правовых порядков;

- проанализировать основные проблемы в закреплении и реализации преимущественного права покупки чужой недвижимости в модернизируемом гражданском праве России, предложить пути их решения;

- сформулировать конкретные законодательные предложения по разработке и совершенствованию правового регулирования вещного института преимущественной покупки чужой недвижимости в российском гражданском праве, представить проект параграфа ГК РФ о вещном преимущественном праве покупки чужой недвижимости в подразделе об ограниченных вещных правах.

**Объектом исследования** выступают общественные отношения, складывающиеся при установлении и реализации нового для современного

российского гражданского законодательства вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости.

**Предметом исследования** являются теоретические и практические вопросы, затрагивающие проблемы правовой природы преимущественного права покупки чужой недвижимости, определения его места в современной российской системе ограниченных вещных прав, вопросы определения понятия преимущественного права покупки чужой недвижимости, его содержания, субъектов, объектов, оснований возникновения, прекращения, механизма реализации, сфер применения в модернизируемом российском гражданском праве и гражданском обороте с опорой на действующее российское и зарубежное гражданское законодательство, доктрину и практику применения.

Кроме того, автор исследует исторические аспекты формирования и развития преимущественного права покупки чужой недвижимости в отечественном и зарубежных правовых порядках.

**Эмпирическую базу исследования** составляют нормы действующего российского законодательства, акты официального его толкования, положения судебной практики, ключевые программные документы по совершенствованию и развитию современного российского гражданского права, исторические научно-теоретические концепции и нормативно-правовая база дореволюционной России, советского периода и современности по вопросам формирования и развития преимущественного права покупки, зарубежное гражданское законодательство, цивилистическая доктрина и практика применения вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости в Германии, Франции, Эстонии, Чехии, Латвии, Молдове, США, Великобритании.

**Теоретическая основа исследования** представлена трудами учёных-цивилистов, посвященными исследованиям в области правового регулирования преимущественных прав, а также категории вещных прав в целом, и, в частности, вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости. В диссертации анализируются фундаментальные научные труды таких выдающихся отечественных цивилистов, как: К.П. Победоносцева, Н.Н. Товтолеса, В.П.

Полежаева, Д.И. Мейера, К.Н. Анненкова, А. О. Кусикова, И.А. Покровского, Г.Ф. Шершеневича, Е.А. Суханова, В.П. Мозолина, И.А. Емелькиной, Л.Ю. Василевской, М.Г. Пискуновой, К. И. Скловского, М.И. Смирновой, О.Е. Блинкова, С.Е. Никольского, Д.М. Генкина, Л.Ю. Леоновой, О.С. Иоффе, Л.В. Кузнецовой, Е.А. Леонтьевой, Р.Е.Пивовар, А.М. Эрделевского, А.В. Егорова, С.П. Жученко и др.

Кроме того, к богатейшей цивилистической литературе по вопросам непосредственно преимущественного права покупки относятся труды известнейших зарубежных правоведов, в первую очередь немецких, : В. Palandt, R. Burbulla, T. Cornelia, K. Schurig, H. Schmid, C. Walch, O. Gierke, В. Palandt, H. Westermann, J. Wilhelm и др.

**Методологическую основу диссертационного исследования** составляет совокупность научных приемов и методов научного исследования процессов и явлений. Содержащиеся в диссертации научные положения и конкретные предложения по совершенствованию действующего российского гражданского законодательства в части закрепления в нём нового ограниченного вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости сформулированы с использованием следующих методов научного исследования: диалектического, формально-юридического, метода моделирования, конкретно-исторического, структурно-функционального, сравнительно-правового, конкретно-социологического. Основными методами, которые применялись автором в ходе проведения диссертационного исследования, выступили: диалектический метод, метод системного анализа, метод моделирования и сравнительно-правовой метод, которые и позволили разработать новую для российского гражданского права правовую модель вещного института преимущественной покупки чужой недвижимости.

**Научная новизна диссертационного исследования.** В диссертационном исследовании автор впервые в российской теории гражданского права выдвигает полный перечень весомых аргументов, свидетельствующих исключительно в пользу вещной природы преимущественного права покупки чужой

недвижимости, и впервые решает проблему «обязательственных черт, свойств» в исследуемом праве.

Настоящее диссертационное исследование является первым в отечественной цивилистической доктрине опытом всестороннего комплексного исследования, глубокого анализа и полномасштабного теоретического осмысления нового для современного российского гражданского законодательства вещного института преимущественной покупки чужой недвижимости. В частности, впервые в отечественном гражданском праве автором разрабатывается и предлагается внедрение в отечественное гражданское законодательство новой правовой модели вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости посредством определения его понятия, содержания, субъектов, объектов, механизма реализации и защиты, оснований возникновения и прекращения, сфер применения с учётом и одновременным разрешением в диссертации существующих и потенциальных законодательных, теоретических и практических проблем в области исследования. Аргументируется целесообразность закрепления данной модели в самостоятельном параграфе Гражданского Кодекса РФ в перечне ограниченных вещных прав в составе группы прав приобретения чужой недвижимой вещи наряду с правом приобретения чужой недвижимой вещи в будущем.

Абсолютно новым для отечественной цивилистической науки является проведенный автором многогранный сравнительно-правовой анализ двух вещных прав: преимущественной покупки чужой недвижимости и приобретения чужой недвижимой вещи в будущем, - востребованных в условиях отечественного гражданского оборота и нуждающихся в законодательном закреплении в нормах современного российского гражданского права.

Новые идеи формулируются и относительно защиты вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости. Глубоко анализируется вопрос о невозможности применения существующих в действующем гражданском праве вещно-правовых исков и неэффективности имеющихся обязательно-правовых способов для защиты рассматриваемого права в

случае его нарушения. Предлагается для защиты вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости использовать особые иски, заимствованные из германского гражданского законодательства, и обосновывается вывод о вещной природе таких исков.

**На защиту выносятся следующие положения.**

1. Аргументирована необходимость и целесообразность закрепления в современном российском гражданском законодательстве преимущественного права покупки чужой недвижимости в качестве ограниченного вещного права. Вещная природа преимущественного права покупки чужой недвижимости обосновывается его соответствием большинству признаков ограниченных вещных прав, среди которых: 1) господство лица над вещью; 2) абсолютный характер преимущественного права покупки чужой недвижимости; 3) особые вещно-правовые способы защиты преимущественного права покупки чужой недвижимости; 4) непосредственное обременение вещи; 5) наличие права следования за вещью; 6) объектом права выступает индивидуально-определенная недвижимая вещь; 7) непосредственное закрепление в законе содержания преимущественного права покупки чужой недвижимости (при этом его содержание никак не может изменяться волей договаривающихся сторон), оснований его возникновения, прекращения и обязательная государственная регистрация данного права; 8) преимущественное право покупки чужой недвижимости является производным от права собственности на недвижимость и напрямую зависит от него; 9) преимущественное право покупки непосредственно связано с недвижимостью и не является оборотоспособным в отрыве от самого объекта – недвижимой вещи.

2. Следует обратить внимание на наличие в преимущественном праве покупки чужой недвижимости черты, имеющей обязательственный характер, - отношения между обязанным лицом-собственником и управомоченным лицом по преимущественному праву покупки чужой недвижимости носят относительный характер. Однако, отмеченная особенность («обязательственная проблема») ничуть не умаляет вещную природу исследуемого права, поскольку

рассматриваемые относительные отношения в качестве договорного основания имеют правовое значение лишь для возникновения вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости, при этом никоим образом не влияют на дальнейшую юридическую судьбу права, его содержание, реализацию и не отменяют его действие в отношении неопределенного круга лиц.

**3.** Установлено, что действующее российское гражданское законодательство, а также ключевые программные документы по его совершенствованию: Концепция развития Законодательства о вещном праве от 18 марта 2009 года, Концепция развития гражданского законодательства от 7 октября 2009 года и принятый в соответствии с ней Проект Федерального закона N 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ", - не содержат эффективных способов защиты вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости в случае его нарушения, способных в максимальной степени удовлетворить интересы правомочного лица в получении в собственность конкретной недвижимой вещи. Предлагаем законодательно закрепить в российском гражданском праве следующие способы защиты вещного преимущественного права 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; а также вправе предъявить иск к нарушившему его преимущественное право покупки собственнику о возмещении убытков. Срок исковой давности по данным требованиям составляет один год. Реализация носителем вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости правомочий на защиту, включающих перечисленные требования, является одним из способов осуществления исследуемого права в случае его нарушения.

Мы приходим к выводу о том, что требования о вступлении на место покупателя, вступлении во владение вещью и требование об исправлении записи

в ЕГРП на недвижимость носят вещный характер и, следовательно, преимущественное право покупки чужой недвижимости, как любое вещное право, защищается с помощью вещно-правовых исков.

Установлено, что закрепление вещной природы преимущественного права покупки чужой недвижимости в российском гражданском законодательстве и введение его в отечественный гражданский оборот в качестве ограниченного вещного права, подлежащего обязательной государственной регистрации и защищающегося с помощью особых вещных исков, позволит эффективно защитить интересы правомочного лица, наделенного преимущественным правом покупки чужой недвижимости, в случае нарушения данного права.

**4.** Определено, что преимущественное право покупки чужой недвижимости при условии перехода модернизируемой российской системы ограниченных вещных прав от одностипной к трёхтипной должно быть отнесено к группе ограниченных вещных прав приобретения чужой недвижимой вещи наряду с правом приобретения чужой недвижимой вещи в будущем. Преимущественное право покупки чужой недвижимости и право приобретения чужой недвижимой вещи в будущем – два различных ограниченных вещных права, востребованных в условиях современного российского гражданского оборота, отличающихся по следующим критериям: понятие; содержание права; условия осуществления права; правовые последствия реализации права; способы защиты права в случае нарушения; значение исследуемых прав; взаимосвязь существования права с договором купли-продажи между обязанным и управомоченным лицами. Но в то же время данные институты имеют сходства: абсолютный характер, господство лица над вещью, право следования, объектом выступает индивидуально-определенная недвижимая вещь, публичность, общность цели - приобретение недвижимой вещи в собственность при наличии определенных условий – что и позволяет объединять их в единую группу ограниченных вещных прав приобретения чужой недвижимой вещи.

**5.** Предлагается законодательно закрепить в российском гражданском праве определение понятия «вещного преимущественного права покупки чужой

недвижимости», наиболее полно отражающее все его существенные характеристики:

«Недвижимая вещь может быть обременена вещным преимущественным правом покупки таким образом, чтобы лицо, в пользу которого зарегистрировано данное обременение имело бы преимущественное перед другими лицами право приобрести в собственность отчуждаемую собственником недвижимость, отстраняя приобретателя в связи с преимуществом перед ним и вступая в его права».

Носитель вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости на основании данного права наделяется правомочием распоряжения недвижимой вещью посредством приобретения недвижимой вещи в свою собственность преимущественно перед другими лицами при волеизъявлении собственника на её отчуждение.

**6.** Субъектом вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости (правомочное лицо) и субъектами отношений, возникающих в ходе реализации исследуемого права (обязанное лицо - собственник недвижимой вещи, управомоченное лицо – обладатель вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости, покупатель – третье лицо), могут выступать любые участники гражданского оборота в пределах их «общей сделкоспособности».

В качестве объекта вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости следует рассматривать чужую индивидуально-определенную недвижимую вещь.

**7.** В числе оснований возникновения вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости необходимо законодательно закрепить в российском гражданском праве: 1) любые сделки: как односторонние, так и двусторонние, многосторонние; 2) законные основания, дополнив существующие случаи следующими: преимущественное право покупки чужой недвижимой вещи в пользу нанимателя жилого помещения, за исключением, если наймодатель продаст жилые помещения члену семьи либо другому лицу, участвующему в его

домашнем хозяйстве, или если наниматель проживает в жилом помещении по договору найма менее одного года; преимущественное право покупки земельных участков, например, при строительстве объектов, имеющих целью - обеспечение интересов большинства населения (например, железные дороги, объекты электроэнергетики, газоснабжения и т.д.); преимущественное право покупки стороны предварительного договора купли-продажи недвижимости – будущего покупателя.

Целесообразно законодательно определить исчерпывающий перечень оснований, по которым прекращается вещное преимущественное право покупки чужой недвижимости, и включить в него следующие основания: 1) осуществление преимущественного права покупки чужой недвижимости правомочным лицом; 2) выкуп собственником вещи преимущественного права покупки чужой недвижимости; 3) прекращение договора, из которого возникло преимущественное право покупки чужой недвижимости; 4) истечение срока существования права; 5) гибель недвижимой вещи, обремененной этим правом; 6) неосуществление преимущественного права покупки управомоченным лицом в предусмотренный законом срок для подачи заявления об его осуществлении с момента получения уведомления от собственника (обязанного лица) о заключении договора купли-продажи с третьим лицом, 7) суд вправе принять решение о прекращении преимущественного права покупки чужой недвижимости правомочного лица при наличии трёх условий в совокупности: а) если правомочное лицо неизвестно, б) с момента внесения последней записи о преимущественном праве покупки в ЕГРП на недвижимость истекло 10 лет, в) за данный период собственник недвижимости не заявил о признании права; 8) отказ правомочного лица от преимущественного права покупки чужой недвижимости в письменной форме с внесением соответствующей записи в ЕГРП на недвижимость.

**8.** Для предотвращения появления проблемы «обхода» вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости в российском гражданском обороте следует законодательно закрепить возможность реализации

данного права не только при возмездном отчуждении недвижимости по договору купли-продажи, но и по иным договорам возмездного отчуждения недвижимости, из существа которых не вытекает иное.

**9.** Введение нового ограниченного вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости в российское гражданское право и законодательство, определение механизмов его реализации и защиты на законодательном уровне позволит разрешить актуальные проблемы в различных сферах современного российского гражданского оборота. Появится долгожданное и востребованное современной практикой правовое регулирование договорных случаев применения преимущественного права покупки чужой недвижимости. Будет осуществлена эффективная защита интересов слабой стороны предварительного договора при неисполнении другой стороной обязанности заключить основной договор; защита интересов собственника здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке; защита интересов собственников комнат в коммунальной квартире; защита интересов субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при нарушении их преимущественных прав; позволит реализовать преимущественное право покупки нанимателю жилого помещения, преимущественное право покупки земельных участков при строительстве объектов, имеющих целью - обеспечение интересов большинства населения, и другие случаи, которые, очевидно, появятся на практике и будут предусмотрены законом в связи с динамичностью гражданских правоотношений.

**10.** Учитывая все высказанные и обоснованные в диссертационном исследовании предложения относительно разработки и совершенствования вещного института преимущественной покупки чужой недвижимости в российском гражданском праве, автор предлагает в действующем российском гражданском законодательстве об ограниченных вещных правах выделить

самостоятельный параграф «Преимущественное право покупки чужой недвижимости» в составе главы «Права приобретения чужой недвижимой вещи».

**Практическая и теоретическая значимость диссертационного исследования.** Выдвинутые и обоснованные в ходе диссертационного исследования научные положения, теоретические выводы и сформулированные на основе их предложения, а также разработанная автором уникальная отечественная правовая модель вещного института преимущественной покупки чужой недвижимости могут быть положены в основу совершенствования современного российского гражданского законодательства о вещных правах, в частности, о правах приобретения чужой недвижимой вещи, совершенствования и единообразия отечественной судебной практики.

Предлагаемый автором проект параграфа «Преимущественное право покупки чужой недвижимости», учитывающий существующие и возможные проблемы применения исследуемого права в условиях современного российского гражданского оборота, коммерческого оборота недвижимости, вобравший всё лучшее из зарубежного законодательства и практики его применения с учётом особенностей отечественной правовой системы, может быть законодательно оформлен в нормах модернизируемого ГК РФ.

Полученные в результате диссертационного исследования аналитические выводы и собранный доктринальный материал представляют собой научный интерес для дальнейшего развития отечественной цивилистики о вещных правах, способны обогатить теоретические концептуальные положения вещно-правовой подотрасли гражданского права и могут быть использованы при преподавании как общего курса гражданского права, так и спецкурсов по вещным правам.

**Апробация результатов диссертационного исследования.** Диссертация и содержащиеся в ней научные положения, теоретические выводы и практические предложения были обсуждены и одобрены на заседании отдела гражданского законодательства и процесса Института Законодательства и Сравнительного Правоведения при Правительстве РФ, а также изложены автором в докладах и озвучены на международных, всероссийских и региональных научно-

практических конференциях, в том числе на: I Международной научно-практической конференции «Современная юриспруденция: правовая мысль и практика применения», г. Йошкар-Ола, 20 октября 2012 г.; Всероссийской научно-практической конференции «Актуальные проблемы гражданского права», г. Коломна, 27 октября 2012г.; Международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы юридической науки и правоприменительной практики», г. Харьков, Украина, 29-30 октября 2012 г.; XIII Ежегодной международной научно-практической конференции Юридического факультета МГУ имени М.В. Ломоносова «Правовая политика: вызовы современности», г. Москва, 27 ноября – 02 декабря 2012 г.; 1-ой Межвузовской научно-практической конференции «Теория и практика реализации и защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц», г. Киров, 7 декабря 2012 г.; XII Международной научно-практической конференции молодых ученых «Традиции и новации в системе современного российского права», г. Москва, 5-6 апреля 2013 г., Научно-практической конференции «Современные тенденции развития юридической науки и правоприменительной практики», г. Киров, 19 – 20 апреля 2013 года.

Основные научные положения и выводы диссертационного исследования нашли полное отражение в опубликованных автором научных работах и были апробированы в процессе преподавания дисциплины «Гражданское право» у студентов очной и заочной форм обучения Волго-Вятского института (филиала) Университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА) и Кировского филиала РАНХиГС при Президенте РФ, а также использованы в практической деятельности юриста.

**Структура диссертационного исследования.** Диссертация состоит из введения, трех глав, объединяющих семнадцать параграфов, заключения и списка литературы.

## **КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

Во **Введении** обосновывается актуальность избранной темы диссертационного исследования, анализируется степень её разработанности, определяются объект и предмет исследования, ставятся цели и задачи диссертационного исследования, представляется эмпирическая база, методологическая и теоретическая основы проводимого исследования, характеризуется научная новизна диссертационной работы, формулируются основные положения, выносимые на защиту, отмечаются практическая и теоретическая значимость диссертационного исследования. В завершении сообщается об апробации полученных результатов исследования и обозначается сама структура диссертационного исследования.

**Глава 1 «Место преимущественного права покупки чужой недвижимости в системе ограниченных вещных прав»** состоит из 6 параграфов.

В **параграфе первом «К вопросу о введении вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости в российское гражданское законодательство»** исследуется действующее российское законодательство, содержащее нормы о преимущественной покупке недвижимости и доли в праве общей долевой собственности, рассматриваются многочисленные позиции отечественных цивилистов по поводу правовой природы данных прав. Автором поддерживается вывод об обязательственной природе вышеуказанных прав со всеми вытекающими практическими проблемами и недостатками.

Рассматриваются и анализируются основные положения ключевых программных документов по совершенствованию российского гражданского законодательства об ограниченных вещных правах: Концепция развития Законодательства о вещном праве от 18 марта 2009 года, Концепция развития гражданского законодательства от 7 октября 2009 года, - в которых обосновывается необходимость и целесообразность введения в модернизируемое

российское гражданское право двух вещных прав, которые весьма успешно реализуются в ряде зарубежных правовых порядков (Германия, Франция, Латвия, Эстония, Чехия, Квебек, США, Великобритания и др.), однако до сих пор не известны современному отечественному гражданскому законодательству: вещное преимущественное право покупки чужой недвижимости и вещное право приобретения чужой недвижимой вещи в будущем.

В исследуемых трудах современных отечественных цивилистов: Емелькиной И.А., Сеницына С.А., Василевской Л.Ю. и др., затрагивающих институт преимущественной покупки чужой недвижимости, также поддерживается идея о его закреплении в отечественном гражданском законодательстве в качестве вещного.

Акцентируется то, что вещный институт преимущественной покупки чужой недвижимости весьма востребован в условиях современного российского гражданского оборота и развития коммерческого оборота недвижимости.

Диссертант концентрирует внимание на проблеме отсутствия в вышеперечисленных ключевых программных документах по развитию гражданского законодательства России комплексного правового регулирования института преимущественной покупки чужой недвижимости в качестве вещного. Более того, указывается, что Проект Федерального закона N 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ" даже не включает в модернизируемый перечень ограниченных вещных прав преимущественное право покупки чужой недвижимости.

**Второй параграф «Квалифицирующие признаки преимущественного права покупки чужой недвижимости как ограниченного вещного права»** посвящен глубокому анализу вещных признаков в преимущественном праве покупки чужой недвижимости, позволяющих отнести данное право к числу ограниченных вещных прав в российском гражданском праве и законодательстве.

Диссертантом на основе анализа норм зарубежного законодательства и литературы, в частности германской, о преимущественном праве покупки чужой

недвижимости, формулируется вывод о том, что суть вещного преимущественного права покупки чужой недвижимой вещи сводится к возможности управомоченного лица в случае продажи недвижимости собственником приобрести её в свою собственность преимущественно перед третьими лицами. Кратко характеризуется порядок осуществления вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости за рубежом.

Аргументируется, что модернизируемое отечественное гражданское законодательство требует выделения в составе главы «Права приобретения чужой недвижимой вещи» Законопроекта изменений ГК РФ, по крайней мере, самостоятельного параграфа, посвященного комплексному правовому регулированию преимущественного права покупки чужой недвижимой вещи, отвечающего большинству признаков ограниченных вещных прав, среди которых: господство лица над вещью; объектом всегда выступает индивидуально-определенная недвижимая вещь; абсолютный характер преимущественного права покупки чужой недвижимости (при существовании и реализации преимущественного права покупки чужой недвижимости пассивно обязанными выступают все субъекты гражданского оборота, которые не должны нарушать преимущественное право покупки чужой недвижимости привилегированного лица: сам собственник и любые третьи лица – потенциальные покупатели); особые вещно-правовые способы защиты преимущественного права покупки чужой недвижимости; непосредственное обременение вещи; наличие права следования за вещью; непосредственное закрепление в законе содержания преимущественного права покупки чужой недвижимости (при этом его содержание никак не может изменяться волей договаривающихся сторон), оснований его возникновения, прекращения и обязательная государственная регистрация данного права; преимущественное право покупки чужой недвижимости является производным от права собственности на недвижимость и напрямую зависит от него; преимущественное право покупки непосредственно связано с недвижимостью и не является оборотоспособным в отрыве от самого объекта – недвижимой вещи.

Ключевое содержание параграфа составляет детальное раскрытие вышеуказанных признаков применительно к преимущественному праву покупки чужой недвижимости с учётом анализа норм зарубежного и отечественного законодательства, судебной практики и правовой доктрины.

В конце параграфа делается вывод о целесообразности закрепления в современном российском гражданском праве института преимущественной покупки чужой недвижимости в качестве вещного. Вещная природа института преимущественной покупки чужой недвижимости обосновывается соответствием данного института рассмотренным выше признакам ограниченных вещных прав.

**В параграфе третьем «Особенности защиты вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости»** отмечается, что ни Концепция развития гражданского законодательства РФ, ни Концепция развития Законодательства о вещном праве, ни Законопроект изменений действующего ГК РФ не содержат каких-либо специальных положений, посвященных вопросам защиты нового ограниченного вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости.

В целях определения максимально эффективного механизма защиты исследуемого права в случае его нарушения, автор обращается изначально к анализу существующих в действующем гражданском законодательстве и закрепляемых в Законопроекте изменений ГК РФ вещно-правовых способов защиты: виндикационный иск, негаторный иск, исключение из описи, признание вещного права. В результате приходит к выводу, что ни один из данных исков не может быть применим для защиты вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости.

Затем исследуется существующий в действующем гражданском праве механизм защиты обязательственного преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности (статья 250 ГК РФ 1995 года). Диссертант приходит к выводу, что данный механизм не может быть заимствован для защиты нарушенного вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости, поскольку недостаточно эффективен.

Обосновывается целесообразность законодательного закрепления в российском гражданском праве заимствованных из германского гражданского законодательства способов защиты вещного преимущественного права 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»<sup>2</sup>; а также вправе предъявить иск к нарушившему его преимущественное право покупки собственнику о возмещении убытков. Срок исковой давности по данным требованиям составляет один год.

Доказывается вещная природа требований лица, обладающего преимущественным правом покупки чужой недвижимой вещи, в случае нарушения права (о вступлении на место покупателя, вступлении во владение вещью и требование об исправления записи в ЕГРП на недвижимость).

**В параграфе четвертом «Проблема «обязательственных элементов» в вещном преимущественном праве покупки чужой недвижимости»** выделяется единственная обязательственно-правовая особенность вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости - отношения между обязанным лицом-собственником и управомоченным лицом могут возникать из обязательственного договора (например, аренда, найм), закрепляющего за последним вещное преимущественное право покупки чужой недвижимости, и, следовательно, носят относительный характер. Однако проблема «обязательственных элементов» в вещном праве преимущественной покупки чужой недвижимости решается способом, разработанным ещё германскими пандектистами: «само вещное право действует в отношении неопределенного круга лиц, тогда как отношения между обязанным лицом-собственником и управомоченным лицом, обладающие относительной природой, имеют значение

---

<sup>2</sup> См.: Сеницын С.А. Защита владения и вещных прав в гражданском праве России и Германии: Дис...канд. юр. наук. М., 2010. С. 124.

лишь на стадии установления вещного права»<sup>3</sup>. Соответственно наличие указанной обязательственной особенности в вещном преимущественном праве покупки чужой недвижимости, по своей правовой природе отвечающем большинству признаков ограниченных вещных прав, ничуть не умаляет его вещную природу и позволяет закрепить его в числе ограниченных вещных прав в российском гражданском законодательстве.

**Параграф пятый «Соотношение вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости с вещным правом приобретения чужой недвижимой вещи в будущем»** посвящён сравнительно-правовому анализу, исследованию сходств и различий вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости и права приобретения чужой недвижимой вещи в будущем в составе группы ограниченных вещных прав приобретения чужой недвижимой вещи.

В шестом параграфе **«Определение места вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости в российской системе ограниченных вещных прав»** формулируется вывод, что переход российской системы ограниченных вещных прав от однотипной к трёхтипной, классифицирующейся на права пользования, реализации и приобретения чужой вещи позволит вполне гармонично вписаться в данную систему новому ограниченному вещному преимущественному праву покупки чужой недвижимости в составе группы ограниченных вещных прав приобретения чужой недвижимой вещи, наряду с правом приобретения чужой недвижимой вещи в будущем.

**Глава 2 «История формирования и развития института преимущественной покупки чужой недвижимости в гражданском праве России и зарубежных правовых порядков»** состоит из двух параграфов и посвящена исследованию и всестороннему, комплексному анализу вопросов зарождения, генезиса и последующего совершенствования института преимущественной

---

<sup>3</sup> См.: Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография. М.: Волтерс Клувер, 2011. С. 55-56.

покупки в гражданском праве и законодательстве российского и иностранных государств.

**Параграф первый «Преимущественное право покупки чужой недвижимости в гражданском праве иностранных государств»** раскрывает исторические аспекты возникновения, становления и современного состояния института преимущественной покупки чужой недвижимости в римском праве и в правовых системах иностранных государств (Германии, Франции, Латвии, Эстонии, Чехии, Квебека, США, Великобритании).

**Параграф второй «К вопросу становления и развития института преимущественной покупки чужой недвижимости в российском гражданском праве»** содержит исторический анализ зарождения преимущественного права покупки чужой недвижимости в дореволюционной России, изучение особенностей советского периода существования института преимущественной покупки чужой недвижимости, а также его особенностей в условиях современного гражданского оборота РФ.

**Глава 3 «Проблемы закрепления преимущественного права покупки чужой недвижимости в модернизируемом гражданском праве России»** включает девять параграфов.

В первом параграфе **«Понятие и содержание вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости»** на основе исследования и сравнительно-правового анализа норм зарубежного гражданского законодательства Германии, Латвии, Эстонии, закрепляющих дефиниции понятия «преимущественное право покупки чужой недвижимости», диссертант предлагает собственное определение данного понятия, которое целесообразно включить в современное российское гражданское законодательство при осуществлении правового регулирования нового ограниченного вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости:

«Недвижимая вещь может быть обременена вещным преимущественным правом покупки таким образом, чтобы лицо, в пользу которого зарегистрировано данное обременение имело бы преимущественное перед другими лицами право

приобрести в собственность отчуждаемую собственником недвижимость, отстраняя приобретателя в связи с преимущественным перед ним и вступая в его права».

Детально раскрывается один из ключевых вопросов диссертационного исследования - содержание преимущественного права покупки чужой недвижимости.

**В параграфе втором «Субъекты и объекты вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости»** утверждается, что субъектом вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости (правомочное лицо) и субъектами отношений, возникающих в ходе реализации исследуемого права (обязанное лицо - собственник недвижимой вещи, управомоченное лицо – обладатель вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости, покупатель – третье лицо), могут выступать любые участники гражданского оборота в пределах их «общей сделкоспособности».

Аргументируется, что объектом вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости является чужая индивидуально-определенная недвижимая вещь.

**В параграфе третьем «Основания возникновения, государственная регистрация вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости»** Формулируется вывод, что в числе оснований возникновения вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости следует закрепить: 1) любые сделки: как односторонние, так и двусторонние, многосторонние; 2) законные основания, дополнив существующие случаи следующими: преимущественное право покупки нанимателя жилого помещения, за исключением, если наймодатель продаст жилые помещения члену семьи либо другому лицу, участвующему в его домашнем хозяйстве, или, если наниматель проживает в жилом помещении по договору найма менее года; преимущественное право покупки земельных участков, например, при строительстве объектов, имеющих целью - обеспечение интересов большинства населения (например, железные дороги, объекты электроэнергетики, газоснабжения и т.д.);

преимущественное право покупки стороны предварительного договора купли-продажи недвижимости – будущего покупателя.

Обосновывается необходимость обязательной государственной регистрации преимущественного права покупки чужой недвижимости. Анализируются и аргументируются особенности оформления преимущественного права покупки чужой недвижимости, сделок, направленных на возникновение, реализацию данного права, с учётом последних поправок, внесенных в ГК РФ относительно государственной регистрации прав на имущество и сделок с ним и нотариального удостоверения сделок.

**В четвертом параграфе «Анализ некоторых условий договора о возникновении вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости»** анализируется условие о сроке существования преимущественного права покупки чужой недвижимости. Утверждается и аргументируется, что преимущественное право покупки чужой недвижимости, предусмотренное в договоре между собственником недвижимости и лицом, имеющим преимущественное право покупки чужой недвижимости, должно быть закреплено в российском гражданском законодательстве в качестве срочного.

Формулируется вывод, что при разработке параграфа ГК РФ о вещном преимущественном праве покупки чужой недвижимости в составе главы «Права приобретения чужой недвижимой вещи» необходимо законодательно закрепить безвозмездный характер данного права по общему правилу.

**В параграфе пятом «Механизм реализации вещного преимущественного права покупки чужой недвижимой вещи»** отмечается, что ни Концепция развития гражданского законодательства РФ, ни Концепция развития Законодательства о вещном праве не предлагают, а Законопроект изменений ГК РФ не закрепляет единого законодательного механизма реализации вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости, отражающего четкий и детальный порядок осуществления вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости. Что, безусловно, является существенной недоработкой законодателя. Для восполнения подобного пробела диссертант

всесторонне и детально исследуется порядок осуществления преимущественного права покупки чужой недвижимости на примере Германии (на основе анализа § 504-514 и § 1094-1102 ГГУ), по сути, родоначальнице по разработке механизма реализации вещного преимущественного права покупки.

Выделяются и характеризуются два этапа в механизме реализации вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости: 1) подготовительный этап, включающий в себя: а) заключение в письменной форме договора купли-продажи недвижимой вещи между обязанным лицом (собственником недвижимой вещи) и третьим лицом (покупателем), б) уведомление правомочного лица о заключении договора купли-продажи недвижимости, в) заявление об осуществлении вещного преимущественного права покупки; 2) этап непосредственного осуществления вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости.

Обосновывается, что данный механизм реализации вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости вполне органично мог бы вписаться и в российское гражданское право. Одновременно рассматриваются и разрешаются проблемы, непосредственно вытекающие из механизма реализации вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости.

**В параграфе шестом «Проблема уклонения от соблюдения вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости, пути её решения»** раскрывается, что суть проблемы уклонения от соблюдения вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости сводится к тому, что обязанное лицо – собственник недвижимости, стремясь обойти вещное преимущественное право покупки чужой недвижимости правомочного лица, заключает с третьим лицом – приобретателем не договор купли-продажи, а, например, дарения, ренты и др. Что не позволяет правомочному лицу реализовать своё преимущественное право покупки чужой недвижимости.

Вышеописанная проблема, её суть и пути решения глубоко рассматриваются на примере Германии.

Предлагается для предотвращения появления исследованной проблемы в

российском гражданском обороте при введении в российское гражданское законодательство вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости законодательно закрепить возможность применения данного при возмездном отчуждении недвижимости по договору купли-продажи и по иным договорам возмездного отчуждения недвижимости, из существа которых не вытекает иное.

**В параграфе седьмом «Основания прекращения вещного преимущественного права покупки чужой недвижимой вещи»** анализируется целесообразность законодательного закрепления исчерпывающего перечня оснований, по которым прекращается вещное преимущественное право покупки чужой недвижимости: осуществление преимущественного права покупки чужой недвижимости правомочным лицом; выкуп собственником вещи преимущественного права покупки чужой недвижимости; прекращение договора, из которого возникло преимущественное право покупки чужой недвижимости; истечение срока существования права; гибель недвижимой вещи, обремененной этим правом; неосуществление преимущественного права покупки управомоченным лицом в предусмотренный законом срок для подачи заявления об его осуществлении с момента получения уведомления от собственника (обязанного лица) о заключении договора купли-продажи с третьим лицом; суд вправе принять решение о прекращении преимущественного права покупки чужой недвижимости правомочного лица при наличии трёх условий в совокупности: 1) если правомочное лицо неизвестно, 2) с момента внесения последней записи о преимущественном праве покупки в ЕГРП на недвижимость истекло 10 лет, 3) за данный период собственник недвижимости не заявил о признании права; отказ правомочного лица от преимущественного права покупки чужой недвижимости в письменной форме с внесением соответствующей записи в ЕГРП на недвижимость.

1. В восьмом параграфе **«Сфера применения вещного преимущественного права покупки чужой недвижимости»** выделяются актуальные проблемы современного российского гражданского оборота,

требующие скорейшего максимально эффективного законодательного урегулирования посредством закрепления в действующем российском гражданском законодательстве института преимущественной покупки чужой недвижимости в качестве вещного.

**В параграфе девятом «Проект параграфа 1 «Преимущественное право покупки чужой недвижимости» главы 20.5 Законопроекта Федерального закона N 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ»»** диссертант, учитывая все высказанные и обоснованные в настоящей работе предложения относительно разработки и совершенствования вещного института преимущественной покупки чужой недвижимости в российском гражданском праве, предлагает проект параграфа 1 «Преимущественное право покупки чужой недвижимости» в составе главы 20.5 «Права приобретения чужой недвижимой вещи» Законопроекта изменений ГК РФ.

В **Заключении** кратко формулируются основные теоретические выводы и практические решения проблем по теме диссертационного исследования.

**По теме диссертации автором опубликованы следующие научные статьи:**

**1. В ведущих рецензируемых научных журналах, рекомендованных ВАК РФ для опубликования основных научных результатов диссертаций на соискание ученой степени кандидата юридических наук:**

1. Гребенкина И.А. Защита вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости: актуальные проблемы и пути их решения// Право и инвестиции. 2012. № 3-4 (20). С. 121-124. – 0,6 п.л.
2. Гребенкина И.А. Право преимущественной покупки чужой недвижимости как новое ограниченное вещное право для РФ: анализ вещных признаков и проблема «обязательственных элементов»// Актуальные проблемы российского права. 2013. № 2(27). С. 143-150. – 0,6 п.л.
3. Гребенкина И.А. Некоторые проблемы законодательного закрепления нового вещного института преимущественной покупки чужой недвижимости в свете реформирования российского гражданского права// Законодательство. 2013. № 4. С. 17-23. – 0,6 п.л.

## 2. В иных изданиях:

1. Гребенкина И.А. История становления и развития института преимущественной покупки чужой недвижимости в российском гражданском праве// Право и практика/Научные труды Института (филиала) МГЮА имени О. Е. Кутафина в г. Кирове. Киров. 2012. № 10. С. 141-151. - 0,6 п.л.

2. Гребенкина И.А. Право преимущественной покупки чужой недвижимости в гражданском праве иностранных государств// Право и практика/Научные труды Института (филиала) МГЮА имени О. Е. Кутафина в г. Кирове. Киров. 2013. № 11. С. 233-240. – 0,5 п.л.

3. Гребенкина И.А. Соотношение вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости с правом ожидания и правом приобретения чужой недвижимой вещи//Научные труды Кировского филиала РАНХиГС при Президенте РФ. 2013. № 5. С. 27-36. – 0,6 п.л.

4. Гребенкина И.А. Вещная природа права преимущественной покупки чужой недвижимости// «Современная юриспруденция: правовая мысль и практика правоприменения», I Международная науч.-практ. конф. (2012; Йошкар-Ола). I Международная научно-практическая конференция «Современная юриспруденция: правовая мысль и практика правоприменения», 20 октября 2012 г. [Текст]: [материалы] /Приволжский научно-исследовательский центр. Йошкар-Ола: Коллоквиум. 2012. С. 26-28. – 0,3 п.л.

5. Гребенкина И.А. Сфера применения вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости в условиях современного гражданского оборота (статья)// Сборник научных статей Всероссийской научно-практической конференции «Актуальные проблемы гражданского права». г. Коломна. 2012. С. 46-50. – 0,3 п.л.

6. Гребенкина И.А. Проблема уклонения от соблюдения вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости (статья)// Актуальные проблемы юридической науки и правоприменительной практики: Материалы международной научно-практической конференции /Институт фундаментальных исследований (29-30 октября 2012 г., Харьков, Украина). Х.: ИФИ. 2012. . С. 29-33. – 0,3 п.л.

7. Гребенкина И.А. К вопросу о содержании вещного права преимущественной покупки чужой недвижимости//Юридический журнал «Проблемы государства и права». Киров. 2013. № 1 (6). С. 42-45. – 0,3 п.л.

8. Гребенкина И.А. Правовой анализ ряда существенных условий договора о праве преимущественной покупки чужой недвижимости как новом ограниченном вещном праве для РФ// Сборник тезисов «Традиции и новации в системе современного российского права». Москва. 2013. С. 170-171. – 0,2 п.л.