

УДК 347.44

DOI 10.37279/2413-1733-2021-7-3(2)- 231-239

ПРАВОВЫЕ ФОРМЫ РЕАЛИЗАЦИИ И ЗАЩИТЫ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПОКУПКИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Семенуха Т. Б.

Юридический институт Севастопольского государственного университета

Статья посвящена анализу права преимущественной покупки доли в праве общей долевой собственности, выявлению возникающих в процессе его реализации обязательственных отношений, рассмотрению структуры данных обязательственных отношений. Автор анализирует способы защиты субъективных прав, возникающих в ходе реализации права преимущественной покупки доли, срок исковой давности, предусмотренный для такой защиты, дает оценку сроку, отведенному для приобретения отчуждаемой доли, и очерчивает круг необходимых действий для реализации преимущественного права. Также в статье дается оценка последствий расторжения договора, заключенного с нарушением права преимущественной покупки.

Ключевые слова: преимущественное право, субъективное право, секундарное право, абстрактная правоспособность, динамическая правоспособность.

Правовая конструкция преимущественного права покупки имеет существенное значение для гражданского оборота, что обуславливает необходимость углубления ее исследования как в целях совершенствования правоприменения, так и в целях совершенствования действующего гражданского законодательства.

Однако в научных публикациях, посвященных преимущественному праву покупки, да и преимущественному праву вообще, больше наблюдается стремление обосновать гражданско-правовую природу преимущественных прав (как вещных, обязательственных или секундарных), чем углубиться в содержание соответствующих действующих законодательных положений, что позволило бы не только разработать рекомендации для правоприменения, но и создать фундамент для последующих научных поисков. С учетом изложенного, тема настоящей статьи, предполагающая попытку углубленного исследования действующих положений о преимущественном праве покупки доли в праве общей долевой собственности, должна быть признана актуальной.

Преимущественное право покупки привлекало внимание многих российских дореволюционных, советских и постсоветских российских ученых – Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, Г.Ф. Шершеневича, К.Н. Аненкова, И.А. Покровского, Д.М. Генкина, О.С. Иоффе, Е.А. Суханова, В.В. Витрянского, К.С. Скловского, В.А. Белова, И.А. Емелькиной и др.

Целью настоящей статьи является попытка сформулировать новые научные положения на основе углубленного анализа положений действующего законодательства, касающегося покупки (продажи) доли в праве общей долевой собственности.

Познанию сущности преимущественного права препятствует поспешная его квалификация либо как вещного, либо как обязательственного, либо как секундарного и столь же поспешное указание на способы его защиты. Так, В.А. Белов, едва приступив к изложению материала, посвященного преимущественному праву, пишет: «Игнориро-

вание этого преимущества дает обладателю секундарного права, относящегося к ряду преимущественных, право на иск о переводе на себя прав и обязанностей, возникших в результате реализации посторонними лицами своей гражданской правоспособности в обход его преимущественного права (особый преобразовательный иск)» [1, с.894]. Представляется, однако, что до того, как у обладателя права преимущественной покупки возникнет право предъявить иск о переводе прав и обязанностей, он имеет возможность защищать это свое право и иными способами. А вопрос о том, является ли преимущественное право секундарным, надо было бы решать с учетом действующего гражданского законодательства Российской Федерации.

Правда, есть и другие примеры. Так К. И. Скловский и М. Б.Смирнова совершают пространный дискурс в поисках возможности квалификации преимущественного права покупки как вещного или обязательственного и делают вывод о том, что указанное право следует признать секундарным [2, абз.69]. Но и здесь мы не нашли стремления к более полному обоснованию характера преимущественного права как секундарного.

В соответствии с п.1 ст. 17 ГК «способность иметь гражданские права и нести обязанности (гражданская правоспособность) признается в равной мере за всеми гражданами». При богатом содержании гражданской правоспособности (ст.18 ГК) она может признаваться «в равной мере за всеми» только при условии, что она будет пониматься предельно абстрактно и не будет приближаться ни к конкретным субъектам, ни к субъективным правам, ни к конкретным юридическим обязанностям, ни к конкретным правоотношениям.

Равенство правоспособности, писал М.М. Агарков, «не означает, например, что каждый может в данный момент сделаться собственником определенной вещи» [3, с. 284]. Далее ученый делает вывод о том, что «правоспособность должна быть понята динамически. Гражданская правоспособность для каждого данного лица в каждый определенный момент означает возможность иметь определенные конкретные права и обязанности в зависимости от его взаимоотношений с другими лицами» [3, с. 285].

Эти исходные положения должны учитываться всегда: между правоспособностью, о которой речь идет в ст.17 и 18 ГК, и конкретными правоотношениями находится правоспособность, понимаемая динамически, которая может быть непосредственной предпосылкой конкретных прав, обязанностей и правоотношений, содержание которых они образуют.

После изложенной констатации попробуем определить, что же является непосредственной предпосылкой преимущественного права покупки в соответствии со ст.250 ГК и когда это право возникает. Полагаем, что в данном случае таковой не может быть правоспособность, даже понимаемая динамически. Правоотношения, возникающие между участниками долевой собственности могут быть признаны обязательствами так же, как и отношения между участниками простого товарищества, которые (отношения) уже потому должны на данное время признаваться обязательствами, поскольку их законодательная основа включена в раздел IV Гражданского кодекса «Отдельные виды обязательств». Квалификация рассматриваемых правоотношений как корпоративных [4, с. 227] *de lege ferenda*, возможно, и перспективна, но *de lege lata* неприемлема совершенно. Уж очень она далека от действующего законодательства.

При внимательном анализе обязательственные отношения между участниками долевой собственности могут быть структурированы. Следуя М.М. Агаркову [3, с. 267-268], можно будет выделить основные и вспомогательные обязательства. В данном

случае нас будут интересовать вспомогательные обязательства информационного содержания. В них участник долевой собственности, намеревающийся продать свою долю, несет обязанность известить об этом «остальных участников долевой собственности», а эти «остальные участники» имеют право на получение указанной информации. В дальнейшем нам необходимо выявить юридический факт, являющийся основанием возникновения указанных вспомогательных обязательств, а вместе с тем и момент возникновения указанных обязательств.

Основанием возникновения указанных вспомогательных информационных обязательств является появление намерения продать долю. Намерение – это явление из области психологического мира. Поэтому это возникновение может быть зафиксировано только при его объективном проявлении в словах или в действиях. Уже сами по себе права участников на получение информации могут защищаться, путем предъявления, в том числе в суде, требования о предоставлении такой информации: раз намерение продать долю постороннему лицу возникло, и есть доказательства этого, продавец обязан известить об этом в письменной форме остальных участников долевой собственности, как это предусмотрено абзацем первым п. 2 ст. 250 ГК. Указанной обязанности продавца доли корреспондирует субъективное право остальных участников долевой собственности на получение информации.

После получения извещения участником долевой собственности (если он один, не считая продавца доли) тотчас возникает организационное обязательство, в котором продавец доли несет обязанность заключить договор купли-продажи доли, а другой участник долевой собственности имеет право на заключение такого договора.

В науке гражданского права успела утвердиться идея организационных обязательств после того, как О.А. Красавчиков опубликовал статью, посвященную гражданским организационно-правовым отношениям [5]. Так А.Г.Карапетов говорит преимущественно об организационных обязанностях [6, с.26-29], но допускает употребление термина «обязательства по предварительному договору» [6, с. 894]. В.А.Белов считает, что, когда говорят об обязательстве заключить договор, то термин «обязательство» употребляется «в специфическом, обычно не свойственном ему значении, а именно – в значении относительной юридической обязанности совершения определенных действий» [1, с. 853]. Однако же И.Б. Новицкий словосочетание «обязательство заключить договор» использовал даже в названии своей монографии» [7].

Признание существования указанного организационного обязательства имеет существенное практическое значение: отзыв продавцом доли извещения о продаже доли, изменения условий извещения о продаже доли будут означать нарушение этого обязательства и повлекут возможность предъявления к продавцу доли иска о понуждении его к заключению договора на условиях, которые были указаны в первоначальном извещении о продаже доли. Кроме того, следует учитывать, что в соответствии с п.1 ст.407 ГК «обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором». Ни одним из названных в этом законодательном положении источником не предусмотрено какое-либо правило, которое бы позволяло сделать вывод о том, что отзыв извещения о продаже доли может прекратить возникшее на его основании обязательство.

Более сложный характер приобретают рассматриваемые отношения в случаях, когда остальных участников долевой собственности двое или несколько. Каждый из участ-

ников долевой собственности, получив извещение о продаже доли, может сообщить продавцу о намерении приобрести долю. Эта возможность сугубо конкретна, поэтому она не может считаться входящей в содержание правоспособности, хотя бы и понимаемой динамически. С другой стороны, эта возможность не составляет и содержание субъективного права, поскольку последнее характеризуется способностью приобрести признак требования, наличием корреспондирующей обязанности и возможностью судебной защиты. Очевидно, как раз для обозначения прав, подобных рассматриваемому здесь праву участников долевой собственности сообщить продавцу доли о намерении ее приобрести, и был введен в научный оборот термин «секундарные права».

Если намерение приобрести долю выразил лишь один из так называемых «остальных» участников долевой собственности, из факта получения продавцом доли сообщения о намерении приобрести долю, возникает организационное обязательство, содержание которого составляют обязанность продавца заключить договор купли-продажи доли и корреспондирующее этой обязанности субъективное право участника долевой собственности. В случаях, когда намерение приобрести долю выразили несколько участников долевой собственности, указанное организационное обязательство возникает не сразу, а после реализации продавцом доли своего секундарного права на выбор покупателя.

Участник долевой собственности может выразить свое намерение приобрести долю путем направления продавцу доли оферты. Продавец доли может её акцептовать. При этом применяются правила ст.435, 438 ГК. Продавец доли не несет обязанности акцептовать оферту именно от данного участника долевой собственности, но он не может уклониться от заключения договора хотя бы с одним из участников долевой собственности выразившим волю на заключение договора.

Обращает на себя внимание особенность технико-юридического закрепления права участников долевой собственности на приобретение продаваемой доли: оно закрепляется логически в гипотезе правовой нормы, которая выражена текстуально в положении абзаца второго п.2 ст.250 ГК и предоставляет участнику право на продажу доли постороннему лицу только при условии, что другие участники не приобретут продаваемую долю. Раз право продавать долю любому лицу возникает только при условии, что ее не приобретут другие участники долевой собственности, последние приобретают при соответствующих условиях субъективное право на приобретение доли.

Установленный п.2 ст.250 ГК срок, в течение которого извещенные о продаже доли участники долевой собственности могут «приобрести» долю, является пресекательным (его истечение прекращает указанное право участников долевой собственности и порождает на стороне продавца доли право продать ее любому лицу). Поэтому очень важно понять, какие же действия должен совершить участник долевой собственности в течение соответствующего установленного положением абзаца второго п. 2 ст. 250 ГК срока. «Приобретение», очевидно, означает стать обладателем права на долю. Момент «приобретения» должен быть отождествлен с моментом перехода доли, который определяется в соответствии со ст.251 и ст. 223 ГК, включая государственную регистрацию такого перехода. При этом правила этих статей должны применяться с учетом основного начала добросовестности (п. 3, 4 ст. 1 ГК) и запрета злоупотребления правом (ст.10 ГК). С учетом этих основного начала и запрета участник долевой собственности в течение упомянутых выше сроков должен совершить все зависящие от него действия, направленные на приобретение доли. За пределы этих действий, очевидно, выходят

действия, направленные на государственную регистрацию права на долю в общей долевой собственности. Безусловно, участник долевой собственности должен успеть в соответствующий срок направить оферту продавцу доли. Если продавец доли совершит все зависящие от него действия, то в этот срок может быть заключен договор. При уклонении продавца доли от ее продажи другому участнику общей долевой собственности отношения продавца доли и потенциального покупателя будут регулироваться п. 1 ст. 445 ГК. Но при этом следует учитывать специальный характер правовой нормы, установленной положением абзаца второго п. 2 ст. 250 ГК, по сравнению с правовыми нормами, предусмотренными ст. 445 ГК, а потому на правоотношения по заключению договора в силу преимущественного права не могут распространяться нормы п.1 ст.445 ГК о возможности отказа от акцепта, либо акцепта оферты на иных условиях. В части сроков (30 дней на акцепт) норма, установленная п. 1 ст. 445 ГК является совместимой с нормой, установленной п. 2 ст. 250 ГК, а потому продавец доли обязан в течение 30 дней с момента получения оферты сособственника акцептовать ее (направить извещение об акцепте). С этого момента, уже не только продавец доли обязан к заключению договора, но и покупатель (сособственник) не может отозвать свою оферту. При этом, следует отметить, что в силу действующих положений п.1.1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, а потому договор купли-продажи доли в недвижимом имуществе будет считаться заключенным не с момента принятия акцепта, а с момента нотариального удостоверения договора купли-продажи, что, конечно, для сделок между сособственниками является излишней предосторожностью. В этой части целесообразно дополнить исключения, содержащиеся в п.1.1. ст. 42 №218-ФЗ положением о том, что нормы этой статьи не применяются в случае заключения договора по отчуждению долей между участниками общей собственности. В остальных случаях нотариальная форма договора снижает риски нарушения преимущественных прав при отчуждении доли посторонним лицам.

Возникает вопрос о том, какое отношение имеет субъективное право участников долевой собственности приобрести продаваемую долю к преимущественному праву покупки. Преимущественное право покупки, на наш взгляд, установлено правовой нормой непрямого действия, которая закреплена в п.1 ст. 250 ГК. А право приобрести продаваемую долю существует в обязательстве, которое возникает на основании п.2 ст.250 ГК, является правовой формой реализации преимущественного права покупки, установленного нормой непрямого действия, закреплённой в п.1 ст.250 ГК. Заметим, что при анализе п.2 ст.250 ГК нам не удалось обнаружить какое-либо положение, которое давало бы основание для утверждения о том, что это преимущественное право является секундарным. С другой стороны, однозначно фиксируется возникновение обязательства (организационного), в котором одна сторона имеет субъективное право, способное приобретать форму требования и защищаемое судом, а другая сторона несет обязанность, корреспондирующую указанному субъективному праву. К исполнению этой обязанности соответствующее лицо может быть понуждено судом, что исключает квалификацию права участника долевой собственности на приобретение доли как секундарного.

В случаях, когда продавец доли нарушает свою существующую в обязательстве обязанность продать долю одному из участников долевой собственности и продает ее

постороннему лицу, имеет место нарушение не только со стороны продавца. Постороннее лицо также нарушает свою существующую в абсолютном правоотношении обязанность не нарушать субъективное право участника долевой собственности на приобретение доли. Такие абсолютные правоотношения существуют так же, как и вещные правоотношения. Но они менее ярко выражены, а потому менее заметны, чем вещные правоотношения по той причине, что вероятность их нарушения со стороны третьих лиц неизмеримо меньше, чем вероятность нарушения третьими лицами вещного права. Так, вероятность воздействия на вещь (на вещное право) третьим лицом гораздо выше, чем вероятность воздействия третьим лицом на обязательство (на обязательственное право).

Вместе с тем вероятность нарушения того субъективного права, которое обозначается законодателем как преимущественное, является гораздо более высокой, чем вероятность нарушения иных субъективных прав. Это обусловлено тем, что установление преимущественного права приводит к отступлению от принципа равенства. И это отступление производится в интересах соответствующих управомоченных лиц и вопреки интересам лиц, обязанных в упомянутых выше абсолютных правоотношениях, как раз в тех случаях, когда вероятность нарушения преимущественного права является высокой. Поэтому рассматриваемые субъективные права законодатель обозначил как преимущественные. Таким образом, преимущественное право имеет сложную структуру: в одной своей части оно обращено к носителю встречной обязанности и существует, как и эта обязанность, в относительном правоотношении (обязательстве), а в другой части преимущественное право обращено против всех, что и дало повод для его квалификации как вещного [8], хотя оно абсолютное, но не вещное.

На случай нарушения преимущественного права покупки доли законодатель установил специальный, учитывающий содержание нарушенного субъективного права, характер и последствия нарушения, способ защиты: место третьего лица в обязательстве, возникшем на основании договора, которым нарушено преимущественное право, занимает субъект преимущественного права. Третье лицо из обязательства выбывает, освобождаясь от обязанностей, которые оно несло в обязательстве и утрачивая субъективные права, которые оно получило в результате исполнения указанного обязательства.

Таким образом, следует признать, что в п.3 ст. 250 ГК РФ не только определяется способ защиты нарушенного преимущественного (субъективного) права участника долевой собственности на приобретение продаваемой доли, но и закрепляется норма материального права, наделяющая названного участника правом стать стороной договора купли-продажи доли, заключенного продавцом доли с третьим, и стороной обязательств, возникших на основании указанного договора. Этому праву корреспондирует обязанность покупателя доли (постороннего лица) передать права и обязанности по договору (передать договор) и обязанность продавца доли не препятствовать такой передаче. Наличие такой обязанности, установленной специальной правовой нормой, логически закрепляемой в п.3 ст. 250 ГК, исключает применение к рассматриваемым отношениям по передаче договора ст. 392.3 и п.2 ст. 391 ГК в части согласия другой стороны договора купли-продажи доли (продавца доли) на передачу договора. Указанные обязанность передать договор и обязанность не препятствовать такой передаче существуют в соответствующих обязательствах, возникающих одновременно с заключением договора (естественно только с нарушением преимущественного права) купли-

продажи доли продавцом – участником общей долевой собственности и покупателем доли – посторонним лицом.

На это обязательство никак не влияет расторжение договора купли-продажи доли его сторонами, когда бы такое расторжение ни состоялось (тотчас после его заключения, во время судебного процесса по делу о переводе прав и обязанностей покупателя доли или после принятия судом решения). Между тем, М. Козлов солидаризируется с позицией судов, которые, как он утверждает, отказывают в исках о переводе прав и обязанностей по договорам купли-продажи долей в общей долевой собственности, если стороны таких договоров заключают соглашение об их расторжении [9, абз. 24]. Кроме того, следовало бы также учесть, что соглашение о расторжении договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности – это сделка, которая является ничтожной в случаях, когда она нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц (п. 2 ст. 168 ГК). Такое нарушение налицо, когда расторгается договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности в условиях, когда лицо, чье право нарушено, предъявило иск о переводе на себя прав и обязанностей по договору.

Участник долевой собственности, преимущественное право покупки которого нарушено, может обратиться за судебной защитой своего нарушенного права в течение срока исковой давности продолжительностью три месяца. Представляется, что именно так должна толковаться формулировка п.3 ст.250 ГК «участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя». В постановлении Пленума Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда от 29 апреля 2010 г. №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав» (п.14) разъясняется: «по смыслу пункта 3 статьи 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки других участников долевой собственности любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки, требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя». Вполне логичным является дополнение этого разъяснения: «исковые требования, предъявленные с пропуском указанного срока, удовлетворению не подлежат. В то же время по заявлению гражданина применительно к правилам статьи 205 ГК РФ этот срок может быть восстановлен судом, если гражданин пропустил его по уважительным причинам». Эти разъяснения критически оценил Е.А. Суханов: «Судебная практика оценивает природу этого срока неоднозначно: признавая его пропуск основанием к отказу в иске (т.е. по сути его пресекающую природу), она одновременно допускает возможность его восстановления по правилам об исковой давности, не относящейся к пресекающим срокам, и только для граждан, пропустивших его по уважительным причинам» [10, с. 99]. Формулировка «исковые требования, предъявленные с пропуском указанного срока, удовлетворению не подлежат», содержащаяся в приведенном разъяснении, правильно интерпретирована Е.А. Сухановым как признание пропуска рассматриваемого срока основанием к отказу в иске. И на истечение срока исковой давности как на основание к отказу в иске указывается в абзаце втором п.2 ст.199 ГК. Поэтому приведенная выше цитата из указанного выше Постановления никак не могла быть истолкована как признание срока, установленного п.3 ст.250 ГК РФ, пресекающим. А поскольку это – срок исковой давности, то совершенно понятно, что он может быть восстановлен в соответствие со

ст. 205 ГК, причем только для граждан, поскольку для остальных участников гражданских правоотношений гражданское законодательство не предусматривает возможности восстановления срока исковой давности, независимо от причин его пропуска.

Утрата третьим лицом права долевой собственности предполагает использования субъектом преимущественного права (участником долевой собственности) дополнительных средств защиты – предъявление им требования о передаче ему третьим лицом, которое незаконно приобрело долю в праве общей долевой собственности, в натуре той части объекта общей долевой собственности, которую оно получило во владение и пользование вследствие незаконного приобретения доли в праве общей долевой собственности.

Здесь достаточно подробно проанализированы правоотношения, в которых реализуются преимущественное право покупки доли в праве общей долевой собственности. Этот анализ не обнаружил каких-либо оснований для: 1) отрицания права приобретения продаваемой доли как субъективного гражданского права, существующего в организационном обязательстве; 2) отрицания возможности защиты указанного субъективного права путем предъявления требования о понуждении к исполнению в натуре обязанности, корреспондирующей этому праву; 3) утверждения о возникновении на основании ст. 250 ГК секундарного права на приобретение продаваемой доли в праве общей долевой собственности.

Что касается утверждения Э. Зеккеля о том, что преимущественное право покупки относится к секундарным правам [11, абз.14], то это обусловлено широким пониманием секундарных прав, которое в российской науке не прижилось [12, абз.47]. Поэтому Э. Зеккель относит к секундарным правам наряду с явлениями, которые действительно имеют признаки секундарных прав (право на отказ от договора, право выбора в альтернативных обязательствах и т.п.), и субъективные права (право на уменьшение чрезмерного исполнения по договору, право на расторжение договора и т.п.) [11, абз.14]. Очевидно, от Э. Зеккеля идут и утверждения в отечественной литературе о том, что, например, субъективное право на «судебное расторжение договора» «традиционно относится к секундарным правам [6, с. 37].

Полагаем, что путь к конструктивным выводам о гражданско-правовой природе прав, обязанностей и правоотношений, возникающих при продаже доли в праве общей долевой собственности, открывает только детальный анализ этих прав, обязанностей и правоотношений.

Список литературы:

1. Белов, В. А. Гражданское право в 4 т. Том IV. Особенная часть. Относительные гражданско-правовые формы: учебник для бакалавров/ В.А. Белов. – Москва: Издательство Юрайт, 2013. – 1085 с. – Серия : Бакалавр. Углубленный курс.
2. Скловский, К. И, Смирнова, М.Б. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве [Электронный ресурс] / К. И. Скловский. М.Б. Смирнова // Хозяйственное право. – 2003. – №10. – С. 88 – 98: №11. – С. 103 – 108. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.08.2021). – Режим доступа: по подписке. – Текст: электронный.
3. Агарков, М.М. Избранные труды по гражданскому праву : в 2-х томах. Т.1. М. : АО «Центр ЮрИнформ», 2002. – 490 с.
4. Белов, В. А. Гражданское право в 4 т. Том III. Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы: учебник для бакалавров/ В.А. Белов. – Москва: Издательство Юрайт, 2013. – 1089 с. – Серия : Бакалавр. Углубленный курс.
5. Красавчиков, О. А. Гражданские организационно-правовые отношения // Советское государство и право. – М.: Наука, 1966, №10. – С. 50-57
6. Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307 – 453 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. – М.: М-Логос, 2017. – 1120 с.
7. Новицкий И.Б. Обязательство заключить договор / проф. И. Б. Новицкий; Под ред. М. С. Липецкера; Моск. юрид. ин-т. – Москва : тип. ТАСС, 1947. – 50 с.

8. Емелькина, И.А. Вещное преимущественное право покупки недвижимости [Электронный ресурс] И.А. Емелькина // Вестник гражданского права. – 2010. – №3. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.08.2021). – URL: по подписке. – Текст: электронный.
9. Козлов, М. Предпочтение перед посторонними [Электронный ресурс] М. Козлов // ЭЖ-Юрист. – 2005. – №29. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.08.2021). – Режим доступа: по подписке. – Текст: электронный.
10. Гражданское право / под ред. Е.А. Суханова : учебник в 4 т. Т. II. – М.: Статут, 2019. – 464 с.
11. Зеккель, Э. Секундарные права в гражданском праве [Электронный ресурс] Э. Зеккель // Вестник гражданского права. – 2007. – Т. 7. вып. №2. – С. 236. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.08.2021). – Режим доступа: по подписке. – Текст: электронный.
12. Третьяков, С.В. Формирование концепции вторичных прав в германской цивилистической доктрине (К публикации русского перевода работы Э. Зеккеля «Секундарные права в гражданском праве» [Электронный ресурс] С.В. Третьяков // Вестник гражданского права. – 2007. – Т. 7. вып. №2. – С. 236. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.08.2021). – Режим доступа: по подписке. – Текст: электронный.

Seменukha T. B. Legal forms of implementation and protection of the priority right to purchase a share in the right of common share property // Scientific notes of V. I. Vernadsky crimean federal university. Juridical science. – 2021. – Т. 7 (73). № 3. – P. 231-239.

The article is devoted to the analysis of the right of first refusal in the right of common shared ownership, identification of obligations arising on its basis, consideration of the structure of these obligations. The author analyzes the ways of protecting subjective rights arising in the course of exercising the right of first refusal, the limitation period provided for such protection, evaluates the time allotted for the acquisition of an alienated share, and outlines the range of necessary actions to exercise the right of first refusal. The article also provides an assessment of the consequences of terminating an agreement concluded in violation of the right of first refusal.

Keywords: Right of first refusal, subjective right, transformation rights, abstract legal capacity, dynamic legal capacity.

Spisok literatury:

1. Belov, V. A. Grazhdanskoe pravo v 4 t. Tom IV. Osobennaja chast'. Otnositel'nye grazhdansko-pravovye formy: uchebnyj dlja bakalavrov/ V.A. Belov. – Moskva.: Izdatel'stvo Jurajt, 2013. – 1085 s. – Serija : Bakalavr. Uglublennyj kurs.
2. Sklovskij, S.K., Smirnova, M.B. Institut preimushhestvennoj pokupki v rossijskom i zarubezhnom prave [Elektronnyj resurs] / S.K. Sklovskij, M.B. Smirnova // Hozjajstvennoe pravo. – 2003. – №10. – S. 88 – 98; № 11. – S. 103 – 108. – URL: <http://www.consultant.ru/>.
3. Agarkov, M.M. Izbrannye trudy po grazhdanskomu pravu : v 2-h tomah. T.I. M. : AO «Centr JurInform», 2002. – 490 s.
4. Belov, V. A. Grazhdanskoe pravo v 4 t. Tom III. Osobennaja chast'. Absolutnyje grazhdansko-pravovye formy: uchebnyj dlja bakalavrov/ V.A. Belov. – Moskva.: Izdatel'stvo Jurajt, 2013. – 1089 s. – Serija : Bakalavr. Uglublennyj kurs.
5. Krasavchikov, O. A. Grazhdanskije organizatsionno-pravovye otnosheniya // Sovetskoe gosudarstvo i pravo. – M.: Nauka, 1966, #10. – S. 50-57
6. Dogovornoe i objazatel'stvennoe pravo (obshhaja chast'): postatejnyj kommentarij k stat'jam 307 – 453 Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii / Otv. red. A.G. Karapetov. – M.: M-Logos, 2017. – 1120 s.
7. Novickij I.B. Objazatel'stvo zakljuchit' dogovor / prof. I. B. Novickij; Pod red. M. S. Lipeckera; Mosk. jurid. in-t. – Moskva : tip. TASS, 1947. – 50 s.
8. Emel'kina, I.A. Veshhnoe preimushhestvennoe pravo pokupki nedvizhimosti [Elektronnyj resurs] I.A. Emel'kina // Vestnik grazhdanskogo prava. – 2010. – №3. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.08.2021). – Rezhim dostupa: po podpiske. – Tekst: elektronnyj.
9. Kozlov, M. Predpochtenie pered postoronnimi [Elektronnyj resurs] M. Kozlov // Jezh-Jurist. – 2005. – №29. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.08.2021). – Rezhim dostupa: po podpiske. – Tekst: elektronnyj.
10. Grazhdanskoe pravo / pod red. Suhanova : uchebnyj v 4 t. T.II. – M.: Statut, 2019. – 464 s.
11. Zekkel', Je. Sekundarnye prava v grazhdanskom prave [Elektronnyj resurs] Je. Zekkel' // Vestnik grazhdanskogo prava. – 2007. – Т. 7, vyp. №2. – S. 236. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.08.2021). – Rezhim dostupa: po podpiske. – Tekst: elektronnyj.
12. Tret'jakov, S.V. Formirovanie koncepcii sekundarnyh prav v germanskoj civilisticheskoj doktrine (K publikacii russkogo perevoda raboty Je. Zekkel'ja «Sekundarnye prava v grazhdanskom prave» [Elektronnyj resurs] S.V. Tret'jakov // Vestnik grazhdanskogo prava. – 2007. – Т. 7, vyp. №2. – S. 236. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.08.2021). – Rezhim dostupa: po podpiske. – Tekst: elektronnyj.