

УДК 347.122

## ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО ПОКУПКИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

**А.А. КАПИТАНОВА**

*(Академия МВД Республики Беларусь, Минск)*

*Рассматриваются проблемы преимущественного права покупки доли в праве общей собственности в гражданском законодательстве Республики Беларусь. Анализируется порядок извещения сосособственников о продаже доли, исследуется его правовая природа. Акцентируется внимание на проблеме, когда согласие на приобретение доли высказали несколько участников общей собственности. Внесены предложения по совершенствованию гражданского законодательства Республики Беларусь.*

**Ключевые слова:** *преимущественное право покупки, общая долевая собственность, сосособственник, доля, извещение, оферта, третье лицо.*

**Введение.** В современной белорусской цивилистике наибольший интерес среди преимущественных прав вызывает изучение преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности. Право общей долевой собственности предполагает принадлежность вещи на праве собственности одновременно всем его участникам, вместе с тем каждому из них принадлежит право на определенную долю. В соответствии с пунктом 1 статьи 249 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК Республики Беларусь) распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех его участников [1]. Таким образом, не нарушая прав собственника доли, законодатель предусматривает некоторое ограничение в его праве свободного распоряжения своей долей. Такое ограничение закреплено в статье 253 ГК Республики Беларусь и представляет собой преимущественное право покупки доли в праве общей собственности, которое возникает у других сосособственников в случае продажи собственником принадлежащей ему доли третьему лицу.

Преимущественное право покупки доли в праве общей собственности в современной российской цивилистике неоднократно исследовалось Л.В. Кузнецовой, А.П. Фоковым, Э.П. Гавриловым, Н. Толчеевым, О. Селезневой, К. Скловским, М. Смирновой и другими учеными. Среди белорусских цивилистов такому преимущественному праву уделяли внимание Н.Л. Бондаренко, Ю.К. Грушецкий, К.Д. Дроздовская, Я.И. Функ и другие.

Несмотря на то, что порядок реализации названного преимущественного права закреплен в ГК Республики Беларусь, многие проблемные вопросы до сих пор остаются неурегулированными. В связи с этим считаем необходимым исследовать механизм осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей собственности, выявить некоторые проблемы его правового регулирования и предложить пути их устранения.

**Основная часть.** Согласно пункту 1 статьи 253 ГК Республики Беларусь при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Следует отметить, что участник общей долевой собственности может воспользоваться правом преимущественной покупки по действующему законодательству только тогда, когда доля продается именно постороннему лицу. При продаже ее кому-либо из участников общей собственности остальные сосособственники не имеют преимущественного права на приобретение отчуждаемой доли.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он ее продает (п. 2 ст. 253 ГК Республики Беларусь). Законодатель четко определяет форму такого извещения – письменную, поэтому извещение в устной форме не может быть признано надлежащим. Вместе с тем законом не оговорены какие-либо особые требования к этой форме, но мы можем предположить, что при продаже доли третьему лицу, продавцом должен быть составлен документ, содержащий информацию о цене и других условиях продажи, который направляется сосособственникам. Уведомление о продаже доли может быть реализовано любым способом, позволяющим сделать вывод о том, что оно получено адресатом в определенное время. По мнению российского цивилиста Л.В. Кузнецовой, извещение о продаже доли может быть получено другими сосособственниками по почте, либо передано им непосредственно с отображением соответствующей росписи извещаемых участников общей собственности о получении такого извещения [2, с. 82]. Некоторые ученые полагают, что наиболее эффективным вариантом уведомления заинтересованных лиц о продаже доли является передача извещения соответствующего

содержания через нотариуса. Для того чтобы избежать проблемы при доказывании факта извещения, отмечает А.П. Фоков [3, с. 7], предпочтительно произвести его при участии нотариуса. Следовательно, как полагает Л.В. Кузнецова [2, с. 82], такой способ будет являться безусловным подтверждением надлежащего извещения обладателей преимущественного права покупки о продаже доли. В белорусской правовой доктрине аналогичной точки зрения придерживается Е.А. Корольчук [4, с. 53]. Действительно, в соответствии с пунктом 1 статьи 91 Закона Республики Беларусь «О нотариате и нотариальной деятельности» нотариус в качестве одного из нотариальных действий уполномочен передавать заявления граждан и юридических лиц другим гражданам и юридическим лицам, такие заявления передаются лично адресатам под расписку или направляются по почте с обратным уведомлением [5]. По всей видимости, и продавец доли может направить через нотариуса обладателям преимущественного права покупки заявление, которое содержит информацию о ее продаже. Однако полагаем, что такой порядок извещения в настоящее время применять нецелесообразно, так как это затруднительно с финансовой точки зрения для продавца доли и, учитывая загруженность нотариата, хлопотно для нотариуса.

Отметим, что на практике нередки случаи, когда отчуждающему собственнику неизвестно место проживания всех участников общей собственности, поэтому следует согласиться с Н. Толчеевым в том, что «требование об извещении можно признать выполненным, если продавец представит доказательства о направлении им уведомления о продаже доли по последнему известному месту жительства отсутствующих сособственников и о том, что их место пребывания неизвестно» [6, с. 22]. Думается, что в качестве таких доказательств могут выступать копия извещения, направленного сособственникам о продаже доли, а также, например, сообщение местной администрации, налоговых органов о задолженности отсутствующих лиц по уплате налогов, сборов и иных платежей по своей доле в общем имуществе и др.

Получив извещение о продаже, каждый из обладателей преимущественного права может согласиться на приобретение доли либо отказаться от покупки. В случае отказа собственник имеет право продать долю третьему лицу. Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 253 ГК Республики Беларусь, «если участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в отношении прочего имущества – в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю третьему лицу». Законодатель не закрепляет форму такого отказа. Логично предположить, что отказ от преимущественного права покупки должен быть совершен в письменной форме, как и извещение о предполагаемой продаже. Однако чаще отказ осуществляется путем бездействия и имеет место тогда, когда адресат не выразит желания приобрести предложенную ему долю в установленный срок. Как справедливо отмечает О. Селезнева, молчание в пределах установленного законом срока для осуществления преимущественного права покупки равносильно отказу [7, с. 38]. Обозначим, что оба вида отказа порождают одинаковые правовые последствия – продавцу предоставляется возможность предложить долю третьему лицу. Различие между ними состоит лишь в том, что прямой отказ действует с момента его получения продавцом, а отказ по умолчанию – по истечении срока, предоставленного для ответа. Кроме того, отказом от доли будет считаться тот случай, когда участники общей долевой собственности уклоняются от принятия извещения о предполагаемой продаже. Отказ от покупки доли действует и в том случае, когда продавец продает постороннему лицу долю по более высокой цене и на условиях, которые были указаны в извещении, или на более выгодных для продавца условиях. Во всех остальных случаях отказ от покупки не действует, а продавец доли, намеривающийся продать ее по меньшей цене или на иных условиях (например, в рассрочку), обязан направить остальным участникам общей собственности повторное извещение.

В российской правовой доктрине существует точка зрения, представители которой считают, что реальная фигура покупателя (третьего лица) при реализации преимущественного права покупки доли вовсе необязательна. Так, по мнению Э. Гаврилова, «нигде в законе не указывается на то, что в извещении должен быть упомянут предполагаемый покупатель – постороннее лицо» [8, с. 16]. Ученый отмечает, что предполагаемый покупатель может и не существовать, а продавец доли просто должен известить остальных участников долевой собственности о продаже доли постороннему лицу, надеясь, что он его найдет, либо, не надеясь на это, но желая выручить за долю более высокую цену. Белорусские цивилисты не обращались к исследованию данной проблемы. Также ГК Республики Беларусь не предусматривает необходимости указания в извещении о продаже доли данных о потенциальном покупателе. С целью сравнения обратимся к исследованию гражданского законодательства иностранных государств. Так, статья 815-14 Французского гражданского кодекса (далее – ФГК) содержит требование указывать полные данные о покупателе: «собственник неделимого имущества, который намеривается возмездно передать третьему лицу все или часть своих прав на общее имущество или на одну или несколько вещей из этого имущества, обязан сообщить во внесудебном порядке другим собственникам неделимого имущества о цене и условиях планируемой передачи, а также фамилию, место жительства и профессию лица, которое намеревается приобрести права» [9]. В статье 253 ГК Республики Беларусь прямо указано, что продавец доли обязан известить остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю кон-

кретному постороннему лицу с указанием цены и других условий продажи. При этом законодатель не уточняет, о каких «других условиях» идет речь. Возможно, речь идет о таких условиях продажи, как порядок оплаты, и сроках ее внесения, возможности рассрочки платежа и др. Думается, что в таком случае продавец уведомляет заинтересованных лиц о продаже доли, предварительно согласовав цену и другие условия продажи с конкретным потенциальным покупателем. Кроме того, посредством исследуемого нами преимущественного права реализуется интерес участников общей собственности в недопущении третьих лиц к владению, пользованию и распоряжению общим имуществом. Общая долевая собственность характеризуется сложным переплетением как внешних отношений, которые связывают сосособственников со всеми третьими лицами, так и внутренних, которые связывают между собой самих сосособственников. Последним далеко не безразлично, кто займет место лица, выбывающего из отношений общей собственности, к тому же сосособственники, как правило, заинтересованы в увеличении размера принадлежащих им долей. По нашему мнению, назначение преимущественного права покупки в праве общей собственности направлено, прежде всего, на сохранение целостности такой собственности и предполагает право сосособственников знать персоналию, которая может войти в их состав, поскольку они могут рассматривать такое лицо в качестве нового участника общей собственности. Поэтому сведения о потенциальном покупателе необходимы для принятия решения о реализации преимущественного права покупки либо об отказе от такого права. Учитывая опыт зарубежного законодателя, необходимо императивно обязать продавца доли указывать в извещении о продаже данные, позволяющие идентифицировать потенциального покупателя (третье лицо), который в будущем может стать сосособственником в праве общей долевой собственности. Таким образом, надлежащее извещение обладателей преимущественного права может быть соблюдено только при условии, что такое извещение будет содержать идентифицирующие данные о третьем лице, такие как имя и место жительства. По нашему мнению, такая юридическая процедура позволит создать дополнительные гарантии для защиты прав сосособственников в целях надлежащего извещения заинтересованных лиц об отчуждении доли.

Рассмотрев порядок извещения обладателей преимущественного права покупки о продаже доли, считаем уместным обратиться к исследованию его правовой природы. Из текста закона трудно уяснить, каково правовое значение такого извещения и можно ли его считать офертой. В частности, статья 253 ГК Республики Беларусь не содержит прямого ответа на этот вопрос. Нет однозначной позиции по этому поводу и в правовой доктрине. Некоторые ученые исходят из того, что извещение о продаже доли имеет характер оферты (предложения о заключении договора), поскольку лицо, которому адресовано такое извещение, вправе совершить действия, направленные на приобретение соответствующего имущества, а продавец, в свою очередь, не вправе уклониться от заключения договора купли-продажи. Так, Э.П. Гаврилов полагает, что извещение о продаже доли третьему лицу следует рассматривать в качестве оферты. По мнению ученого, «смысл извещения состоит не в том, что продавец извещает остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю третьему лицу, а в том, что он предлагает каждому из остальных участников купить ее у него. ...Значит, такое извещение является односторонней сделкой – офертой» [8, с. 17]. Названную точку зрения разделяют К. Скловский и М. Смирнова [10, с. 95], отмечая, что извещение продавца имеет характер оферты, поскольку субъект права преимущественной покупки вправе в ответ на данное заявление купить долю либо отказаться от ее покупки. Иное мнение высказывает А.П. Фоков: «правовая сущность извещения заключается только в информировании сосособственников о желании произвести отчуждение доли» [3, с. 7]. Схожую позицию занимают В.П. Камышанский и Е.В. Волкова: «в связи с тем, что преимущественное право не имеет характера права требования, а заключение договора с обладателем преимущественного права не является обязанностью продавца, нормы, определяющие характер и последствия уведомления о предстоящей продаже, не должны закреплять данное уведомление как оферту» [11]. В диссертационном исследовании «Преимущественное право покупки в гражданском праве Российской Федерации» [12] А.А. Онина также подвергает критике возможность рассматривать в качестве оферты уведомление управомоченных лиц о предстоящей продаже доли. В своей работе автор доказывает, что такое уведомление носит исключительно информационный характер.

Анализ научных позиций вышеназванных цивилистов позволяет нам говорить об отсутствии в них единства во взглядах на правовую природу извещения о продаже доли в праве общей собственности, поэтому считаем необходимым высказать свою точку зрения по данному вопросу. По нашему мнению, чтобы решить названную проблему, необходимо уяснить, характеризуется ли исследуемое нами извещение признаками, которые необходимы для признания его офертой. Так, в соответствии со статьей 405 ГК Республики Беларусь «офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение». Как видим, оферта должна содержать явно выраженное намерение оферента считать себя заключившим договор с лицом, которому она направлена, при этом оферент должен быть свободен в своем волеизъявлении. Волеизъявление является офертой только в том случае, если оно однозначно отражает желание и волю

уведомляющего лица получить акцепт и установить на изложенных в оферте условиях правовую связь с акцептантом. На наш взгляд, извещение о продаже доли не соответствует такому признаку оферты, как ее направленность, ведь суть такого извещения состоит в информировании, уведомлении собственников о продаже доли третьему лицу, посредством чего фактически испрашивается согласие на отчуждение продаваемой доли. Продавец доли извещает остальных участников собственности о ее продаже только после того, как определен «посторонний» покупатель и с ним оговорены все существенные условия будущего договора. Такое действие продавца, обоснованно указывает Б. Гончикнимаева [13, с. 112], служит для собственников лишь сигналом о предполагаемой продаже доли третьему лицу. Далее, оферта всегда является результатом воли субъектов гражданского права, а обязанность направить извещение собственникам установлена императивным предписанием закона. Зачастую владелец доли заинтересован в продаже её именно постороннему лицу, а не другому участнику общей собственности, но он ограничен законом, обязывающим его предложить такую долю другому собственнику. Солидаризируемся с Н. Толчеевым в том, что «извещение участников общей долевой собственности о продаже доли направляется не по усмотрению собственника, а в силу обязательного для него предписания закона, и не выражает его волю на обязательное заключение договора с адресатом» [14, с. 21]. Кроме того, бывают ситуации, когда после направления извещения собственникам о продаже доли у ее владельца отпадут основания для продажи. В таком случае он должен уведомить повторно обладателей преимущественного права покупки о том, что продажи доли не будет. Если же предположить, что извещение о продаже доли является офертой, то такой «задний ход» продавца доли может привести к нарушению прав собственника, который потенциально является стороной в договоре купли-продажи. Представляется, что в данном случае извещение о продаже доли третьему лицу носит информативный характер, его правовое значение заключается только в уведомлении остальных участников о продаже доли, что нельзя расценивать как предложение заключить договор. Такое извещение следует считать лишь вызовом на оферту, так как воспринявший такую информацию участник долевой собственности принимает для себя решение реализовать свое преимущественное право либо отказаться от его реализации. По этим соображениям извещение о намерении продать свою долю третьему лицу нельзя расценивать как оферту.

Проанализируем ситуацию, когда согласие на приобретение доли высказали несколько собственников. Заметим, что в белорусском гражданском законодательстве данная проблема не нашла своего отражения. Вместе с тем в теории гражданского права существуют три основных подхода к ее решению.

Сторонники *первого подхода* считают, что договор купли-продажи доли следует заключить с каждым собственником, выразившим согласие на покупку, но в отношении не всей доли, а ее соответствующей части, определяемой размером доли в праве общей собственности, принадлежащей данному собственнику. «Поскольку право приобрести продаваемую долю, пишет Э. Гаврилов, – основывается на том, что любой потенциальный покупатель уже является владельцем имеющейся у него доли, то потенциальные покупатели имеют право купить ту часть отчуждаемой доли, которая пропорциональна долям, имеющимся у них» [8, с. 17]. В некоторых иностранных государствах такая позиция закреплена законодательно. Так, в пункте 2 статьи 1073 Гражданского кодекса Латвийской Республики указано, что «если об использовании права первой покупки или выкупа заявляют вместе несколько общих собственников, то они получают отчужденную долю вместе и разделяют ее между собой поровну, если сами не договорились иначе» [15, с. 370]. В статье 815-14 ФГК закреплено, что, «если несколько собственников неделимого имущества осуществляют свое право преимущественного приобретения, они считаются приобретшими вместе часть проданного пропорционально их долям» [9].

Анализируя вышеназванные положения, приходим к выводу, что такой научный подход основан на возможности применения к преимущественному праву покупки доли в праве общей собственности положений преимущественного права покупки в корпоративных правоотношениях. Так, согласно пункту 2 статьи 92 ГК Республики Беларусь участники общества с ограниченной ответственностью (далее – ООО) пользуются преимущественным правом покупки доли участника пропорционально размерам своих долей, если уставом общества не предусмотрен иной порядок осуществления этого права. На наш взгляд, применение по аналогии положений статьи 92 ГК Республики Беларусь в данном случае не представляется возможным, поскольку это специальная норма по отношению к статье 253 ГК Республики Беларусь и распространяется только на случаи, связанные с преимущественным правом покупки доли в ООО. Совершенно очевидно, что среди условий продажи центральное место принадлежит условию о предмете договора (в данном случае – доля в праве собственности). В связи с тем, что продавец доли намерен продать ее целиком (размер такой доли обязательно указывается в извещении), а договор купли-продажи может быть заключен только на условиях, указанных в извещении, следует отметить, что любые изменения условий продажи, в том числе и такие, как дробление доли, невозможны. Таким образом, как справедливо предусмотрено статьей 472 Гражданского уложения Германии [16, с. 111], если преимущественным правом покупки обладают несколько лиц совместно, оно может быть осуществлено только полностью.

Представители *второго подхода* придерживаются позиции, что договор купли-продажи заключается с тем лицом, кто первым обратился к продавцу. Так, по мнению С.А. Денисова [17, с. 36], договор должен быть заключен с тем участником общей долевой собственности, который первым откликнется на извещение продавца. Отметим, что известить всех сособственников одновременно о продаже доли зачастую не представляется возможным, кто-то из них получает извещение раньше, кто-то позже. Если предположить, что привилегию имеет тот сособственник, который уведомлен раньше других и первым обратился к продавцу доли с желанием реализовать свое преимущественное право, то права других сособственников на приобретение доли будут ущемлены, что приведет к нарушению принципа равенства участников гражданских отношений. Соблюдение такого гражданско-правового принципа определяется сохранением баланса интересов всех участников гражданских правоотношений, обеспечением их равноправия и независимости друг от друга, выражающейся в исключении подчинения одной стороны другой. В данном случае важно исходить из того, что преимущественное право покупки направлено прежде всего на защиту законных интересов всех обладателей такого права, и никто не должен быть обделен. Поэтому такой подход мы считаем спорным.

*Третий подход* в решении исследуемой нами проблемы заключается в том, что продавец доли имеет право самостоятельно выбрать покупателя среди сособственников, изъявивших желание приобрести долю. В частности, А.П. Фоков писал: «продавец вправе произвольно выбрать потенциального покупателя из сособственников, обладающих преимущественным правом» [3, с. 7]. Если преимущественным правом покупки пожелают воспользоваться несколько участников общей долевой собственности, то, как полагает О. Селезнева [7, с. 37], выбирать, кому из них продавать свою долю, будет продавец. На наш взгляд, не вызывает сомнений тот факт, что преимущественное право покупки доли в равной мере принадлежит всем участникам общей собственности. Вместе с тем продавец доли свободен в заключении договора и имеет право выбора контрагента по договору купли-продажи доли, что соответствует принципу свободы договора, поскольку в основе договорных отношений лежит свободно выраженная воля сторон, которые действуют в своем интересе. Кроме того, немаловажно отметить, что такой научный подход уже нашел свое правовое закрепление в гражданских законодательствах некоторых стран СНГ. Так, в пункте 3 статьи 362 Гражданского кодекса Украины закреплено: «если желание приобрести долю в праве общей частичной собственности обнаружили несколько совладельцев, продавец имеет право выбора покупателя».

Резюмируя, можно отметить, что если несколько участников общей долевой собственности выразили намерение приобрести продаваемую долю, ее собственник вправе выбрать одного из участников и заключить с ним договор купли-продажи доли. Полагаем, что такой подход согласуется с требованиями принципа свободы договора и статьи 210 ГК Республики Беларусь, закрепляющей право собственника самостоятельно распоряжаться своим имуществом. С целью единообразного применения норм статьи 253 ГК Республики Беларусь предлагаем дополнить ее пунктом 6 и изложить его в следующей редакции: «в случае, если желание приобрести долю в праве общей долевой собственности изъявили несколько участников, продавец доли имеет право выбрать покупателя».

**Заключение.** Подводя итоги исследования, приведенного в рамках настоящей работы, и руководствуясь высказанными соображениями, представляется логичным констатировать:

- анализ правовой природы извещения о продаже доли при реализации преимущественного права покупки доли в праве общей собственности позволяет нам сделать вывод о том, что оно не имеет характерных признаков, позволяющих расценивать его как оферту. Такое извещение является только приглашением делать оферты на заранее известных условиях, адресованных вполне определенному кругу лиц;

- считаем необходимым императивно закрепить обязанность продавца доли указывать в извещении о продаже идентифицирующие данные о третьем лице – имя и место жительства. Такой порядок, по нашему мнению, позволит обеспечить надлежащее уведомление обладателей преимущественного права покупки о продаже доли и защиту их прав;

- в том случае если приобрести долю пожелают сразу несколько участников общей собственности, право выбора покупателя принадлежит продавцу доли. Для реализации этого правового положения предлагается дополнить статью 253 ГК Республики Беларусь пунктом 6 следующего содержания: «в случае если желание приобрести долю в праве общей долевой собственности изъявили несколько участников, продавец доли имеет право выбрать покупателя».

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016. – Режим доступа: <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 18.03.2016.

2. Кузнецова, Л.В. Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности / Л.В. Кузнецова // Журнал российского права. – 2006. – № 4. – С. 81–89.
3. Фоков, А.П. Теоретические и практические проблемы распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой и совместной собственности / А.П. Фоков // Арбитражный и гражданский процесс. – 2003. – № 11. – С. 5–10.
4. Корольчук, Е.А. Некоторые проблемы реализации преимущественного права покупки доли в праве общей собственности / Е.А. Корольчук // Юридический журнал. – 2008. – № 2. – С. 51–54.
5. О нотариате и нотариальной деятельности [Электронный ресурс]: Закон Респ. Беларусь от 18 июля 2004 г. № 305-З // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016. – Режим доступа: <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 18.03.2016.
6. Толчеев, Н. Преимущественное право покупки доли жилого дома (квартиры) / Н. Толчеев // Российская юстиция. – 2000. – № 7. – С. 20–23.
7. Селезнева, О. Право преимущественной покупки и отказ от него / О. Селезнева // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – № 1. – С. 37–39.
8. Гаврилов, Э. Преимущественное право покупки / Э. Гаврилов // Российская юстиция. – 2001. – № 2. – С. 16–17.
9. Французский гражданский кодекс [Электронный ресурс]. – Минск, 2016. – Режим доступа: <http://forum.yurclub.ru/index.php?app=core&module.94669>. – Дата доступа: 18.03.2016.
10. Скловский, К. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве / К. Скловский, М. Смирнова // Хозяйство и право. – 2003. – № 10. – С. 88–98.
11. Камышанский, В.П. Осуществление преимущественных прав в отношениях по отчуждению имущества / В.П. Камышанский, Е.В. Волкова [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. Россия / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2016.
12. Онина, А.А. Преимущественное право покупки в гражданском праве Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.А. Онина. – Краснодар, 2009. – 20 с.
13. Гончикнимаева, Б. Извещение о намерении продать долю в праве общей собственности / Б. Гончикнимаева // Хозяйство и право. – 2006. – № 1. – С. 111–115.
14. Толчеев, Н. Является ли извещение о преимущественном праве покупки офертой? / Н. Толчеев // Российская юстиция. – 2003. – № 7. – С. 21.
15. Гражданский кодекс Латвийской Республики / науч. ред. и предисл. Н.Э. Лившиц; обзорная ст. А.В. Свиб; пер. с латыш. под рук. И. Алферовой. – СПб.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2001. – 830 с.
16. Гражданское уложение Германии: Вводный закон к гражданскому уложению; пер. с нем.; науч. ред. А.Л. Маковский [и др.]. – М.: Волтер Клувер, 2004. – 816 с. – (Серия «Германские и европейские законы». Кн. 1).
17. Денисов, С.А. Преимущественное право на заключение договора как институт, устанавливающий пределы свободы заключения договора / С.А. Денисов // Законодательство. – 1997. – № 2. – С. 34–39.
18. Гражданский кодекс Украины: Комментарий. – Т. I. – Изд. второе. – Х.: ООО «Одиссей», 2004. – 832 с.

Поступила 21.03.2016

## PREEMPTIVE RIGHTS OF THE PURCHASE OF PORTION IN THE RIGHT OF THE GENERAL PROPERTY

A. KAPITANOVA

*Article is dedicated to some problems of preemptive rights of purchase of portion in the right of general property in the civil legislation of the Republic of Belarus. Is analyzed the order of the notice of sособstvennikov about sale of portion, is investigated its lawful nature. Attention in the problem, when agreement for the acquisition of portion they expressed several participants in the general property, is accentuated. Are carried out proposals for the improvement of the civil legislation of the Republic of Belarus.*

**Keywords:** preemptive rights of purchase, general longitudinal property, co-owner, portion, notice, oферта, third face.