

РОССИЙСКИЙ СУДЬЯ № 11/2025

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ИЗДАНИЕ.

Зарегистрировано в Федеральной службе по надзору в сфере массовых коммуникаций, связи и охраны культурного наследия.

ПИ № ФС77-57988 от 28 апреля 2014 г. Журнал выходит с 1998 г. Издается ежемесячно.

Учредители: Издательская группа «Юрист», Судебный департамент при Верховном Суде РФ

СОДЕРЖАНИЕ

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО И ПРОЦЕСС

2 Авдякова В.А. Некоторые вопросы распределения судебных расходов при обжаловании определений, препятствующих дальнейшему движению дела

7 Шереметьева Н.В. Преимущественное право приобретения собственности как ограниченное вещное право

12 Васянин Г.М., Иванисенко А.К., Кузнецов Д.А. Состав способа приобретения права собственности

17 Пачулия Г.Т. Актуальные проблемы ответственности застройщиков по договорам купли-продажи и договорам участия в долевом строительстве

21 Гомозова О.Ю. Реализация бремени (принципа) добросовестности через призму судебной практики судов общей юрисдикции

26 Мокшин С.И. Анализ современных тенденций совершенствования гражданского судопроизводства применительно к рассмотрению дел, связанных с суррогатным материнством

УГОЛОВНОЕ ПРАВО И ПРОЦЕСС

30 Овчинников Ю.Г. Новые условия для избрания меры пресечения в виде заключения под стражу

34 Гарбатович Д.А. Хищения: проблемы квалификации сквозь призму состава преступления

СУДОПРОИЗВОДСТВО

40 Старицын А.Ю. О правовой природе последствий нарушения принципа разумности сроков судопроизводства

СУДЕБНАЯ ВЛАСТЬ

45 Бурдина Е.В. Природа Кодекса судейской этики как регулятора поведения судей

ДИСКУССИЯ

50 Малина М.А. Гарантии укрепления социальной направленности российской мировой юстиции

55 Монастырский Ю.З. Дальнейшее совершенствование юрисдикционных инструментов поддержания групповых интересов

Подписка по России: «Почта России». Электронный каталог — П1774; Агентство «Урал-Пресс» — 85499, а также через www.lawinfo.ru

Журнал включен в базу данных Российского индекса научного цитирования (РИНЦ). Журнал рекомендован Высшей аттестационной комиссией при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации для публикаций основных результатов диссертаций на соискание ученых степеней кандидата и доктора наук (5.1.2.; 5.1.3.; 5.1.4.; 5.1.5. — юридические науки). Полная или частичная перепечатка материалов без письменного разрешения авторов статей или редакции преследуется по закону.

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР ЖУРНАЛА:
Бабкин А.И.

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ:

Алауханов Е.О., д.ю.н., профессор, заслуженный деятель Республики Казахстан;

Андреева Т.К., к.ю.н., профессор, заслуженный юрист РФ;

Гусев А.В., д.э.н., профессор;

Добрынин К.Э., статс-секретарь Федеральной палаты адвокатов РФ;

Ершов В.В., д.ю.н., профессор;

Запольский С.В., д.ю.н., профессор, заслуженный юрист РФ;

Зорькин В.Д., Председатель Конституционного Суда РФ, д.ю.н., профессор;

Сидоренко Ю.И., судья Верховного Суда РФ в отставке

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ:

Дедов Д.И., д.ю.н., доцент;

Жилин Г.А., судья Конституционного Суда РФ в отставке, д.ю.н., профессор, заслуженный юрист РФ;

Нешатаева Т.Н., заведующая кафедрой международного права Российского государственного университета правосудия, заслуженный юрист Российской Федерации, д.ю.н., профессор;

Орлов А.В., председатель Арбитражного суда Центрального округа, к.ю.н.

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

ИЗДАТЕЛЬСКОЙ ГРУППЫ «ЮРИСТ»:

Гриб В.В., д.ю.н., профессор, академик РАО, заслуженный юрист РФ

ЗАМЕСТИТЕЛИ ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА ИЗДАТЕЛЬСКОЙ ГРУППЫ «ЮРИСТ»:

Бабкин А.И., **Белых В.С.**, **Ренов Э.Н.**, **Платонова О.Ф.**, **Трунцевский Ю.В.**

ЦЕНТР РЕДАКЦИОННОЙ ПОДПИСКИ:

Тел.: (495) 617-18-88 (многоканальный)

РЕДАКЦИЯ: Лаптева Е.А., Соловьева Д.В.

ВЕРСТКА: Курукина Е.И.

КОРРЕКТУРА: Корнилова Л.И.

Телефон редакции: (495) 953-91-08.

Адрес редакции / издателя:

115035, г. Москва, Космодамианская наб., д. 26/55, стр. 7. **E-mail:** avtor@lawinfo.ru

Формат 60 x 90/8. Печать офсетная.

Бумага офсетная № 1. Физ. печ. л. 8,0. Усл. печ. л. 8,0.

Тираж 4000 экз. Цена свободная.

Подписано в печать: 03.09.2025.

Дата выхода в свет: 25.09.2025.

Отпечатано в ООО «Национальная полиграфическая группа», 248031, г. Калуга, ул. Светлая, д. 2.

ISSN 1812-3791

Преимущественное право приобретения собственности как ограниченное вещное право

Шереметьева Наталья Владимировна,
судья Арбитражного суда Донецкой Народной Республики,
старший преподаватель Института права
Владивостокского государственного университета
nata-sheremet@mail.ru

Преимущественные права в гражданском праве имеют особое значение для гражданского оборота, поэтому категория этих прав требует детального осмысления. Преимущественные права подразделяются на предусмотренные законодательством права и на права, обусловленные договорами. Преимущественное право на покупку собственности предусмотрено ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), и игнорирование этого права приводит к негативным правовым последствиям.

Для эффективной реализации преимущественного права покупки необходимо исследовать правовую природу этого права. В отличие от вещного права, на основании которого субъект имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться вещью, преимущественное право покупки предоставляет субъекту доминирование в очередности на приобретение доли в праве на недвижимое имущество. В перечень ограниченных вещных прав преимущественное право покупки также не входит, но, несомненно, носит вещный характер. В соответствии с вышеизложенным возникает вопрос о том, можно ли признать преимущественное право приобретения собственности ограниченным вещным правом.

Для раскрытия предложенной темы предпочтительнее воспользоваться методами сравнения, анализа, синтеза, противопоставления и другими методами. Цель исследования заключается в расширении понимания об институте преимущественного права покупки и разработке предложений относительно правового регулирования рассматриваемого института.

Ключевые слова: преимущественное право покупки, возмездное отчуждение имущества, купля-продажа недвижимости, ограниченное вещное право, извещение участников долевой собственности.

Преимущественное право покупки движимого или недвижимого имущества регламентировано ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации. Носителем преимущественного права является участник долевой собственности, благодаря чему субъект имеет возможность приобрести остальные доли недвижимости в собственности прежде других претендентов. Однако при продаже собственности с публичных торгов преимущественное право не учитывается¹.

Преимущественное право покупки, регламентированное ст. 250 ГК РФ, не представляет, с одной стороны, особой

сложности, но, с другой стороны, правовое регулирование рассматриваемого института показывает, что для реализации преимущественного права необходимо выполнить значительное количество процессуальных действий. Игнорирование преимущественного права может привести к наступлению гражданско-правовой ответственности в виде признания судом совершенного договора купли-продажи недвижимости недействительным или передачи судом на потерпевшего статуса продавца недвижимого или движимого имущества.

В подтверждение положений ст. 250 ГК РФ можно привести решение Партизанского районного суда Приморского края, принятое по иску гражданки Н., которая требовала перевести на нее требо-

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 31.10.2024) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

вания права и обязанности продавца доли в праве общей долевой собственности на земельный участок. В отношении рассматриваемой части земельного участка была инициирована процедура банкротства, в рамках которой был осуществлен переход права собственности на 1/3 доли земельного участка. Истец не знал о проведении реализации имущества, поэтому не мог выразить свое согласие на приобретение искомой доли земельного участка, т.е. он не мог реализовать свое преимущественное право покупки.

Действительно, суд подтвердил, что финансовый управляющий, занимавшийся реализацией имущества должника, не известил истца о реализации имущества, подлежащего реализации за долги. По результатам рассмотрения материалов дела суд принял решение об удовлетворении исковых требований².

В действующем правовом регулировании категории преимущественного права покупки нет институциональной законченности, вследствие чего в практике судов нет единообразия применения, хотя большинство сторон процесса реализации данного права закреплены нормами федерального законодательства и положениями ведомственных актов. Высшие судебные инстанции дали свои разъяснения в отношении осуществления собственниками своего преимущественного права покупки³.

Практика судов показывает, что долевые собственники часто обращаются за защитой своего преимущественного права, но при этом забывают проявить должную заботу о соблюдении всех правил реализации преимущественного права.

Так, в сентябре 2023 г. Первомайский суд г. Владивостока отказал в удовлетво-

нии исковых требований о признании недействительным договора купли-продажи доли в праве собственности на квартиру. Истец утверждал, что при совершении сделки об отчуждении доли в праве собственности было нарушено его преимущественное право покупки, а нотариус нарушил правила совершения сделки. По материалам дела суд установил, что между истцом и ответчиком происходили постоянные разногласия, так как истец не желал приобретать долю ответчика, потому как назначенную им цену считал слишком завышенной. Истец также сообщил, что нотариус в сопроводительных документах указал неверный адрес продаваемой собственности, назвав номер дома «5 А», а не «5а». О продаже доли в праве собственности истец не знал, так как не получил никакого уведомления.

Судом было разъяснено, что опечатка в адресе не является такой значимой, чтобы невозможно было бы идентифицировать предмет договора. Нотариус уведомил истца о продаже собственности в апреле 2022 г., а в мае 2022 г. уведомление вернулось обратно как непрочитанное. Сам договор купли-продажи был заключен в феврале 2023 г., т.е. у истца было достаточно времени, чтобы отреагировать на оферту ответчика. Как показано в ст. 250 ГК РФ, преимущественное право предоставляет правообладателю только превосходство в очередности приобретения доли в праве собственности перед другими потенциальными покупателями, но все другие условия заключения договора являются равными для всех желающих приобретателей, а истец не был согласен с ценой и не внес на депозитный счет денежные средства в сумме, установленной продавцом. Рассмотрев исследованные обстоятельства, суд принял решение о том, что преимущественное право истца не нарушено и его требования не могут быть удовлетворены⁴.

Проанализированные нормативные положения ст. 250 ГК РФ и рассмотрен-

² Решение Партизанского районного суда Приморского края от 2 ноября 2020 г. по делу № 2-680/2020. URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 07.07.2025).

³ Хасанли Л.Р., Лаврентьева Т.Н. Юридическая природа преимущественного права покупки // Общественные институты и отношения в условиях кризиса глобализации: пути повышения эффективности методов социально-экономического развития : материалы по итогам I Международной конференции (г. Москва, 25 марта 2025 г.) : сб. науч. статей. М. : Содействие, 2025. С. 214.

⁴ Решение Первомайского районного суда г. Владивостока от 13 сентября 2023 г. по делу № 2-2185/2023. URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 07.07.2025).

ные случаи из судебной практики показывают, что преимущественное право покупки чужой недвижимости имеет большее юридическое значение, чем возможность покупки недвижимости в приоритете к другим потенциальным покупателям.

Для ответа на этот вопрос необходимо еще раз указать, по каким признакам право относится к группе ограниченных вещных прав. Так, К.А. Барабанов в своем теоретическом исследовании выделил следующие признаки ограниченных вещных прав:

- неразрывная связь с собственностью;
- отсутствие срочного характера;
- неполный объем правомочий относительно собственности;
- государственная регистрация права в установленном законом порядке⁵.

Преимущественное право покупки доли в праве собственности, действительно, обладает признаками ограниченного вещного права, так как:

- смысл данного права заключается в возможности приобрести в будущем недвижимость на праве собственности;
- в качестве предмета рассматриваемого права выступает индивидуально-определенная собственность;
- исследуемым правом затрагивается не сама собственность, а порядок приобретения объекта в собственность, а именно преимущественным правом лицу предоставляется возможность воспользоваться приоритетом при приобретении в собственность объекта недвижимости, а в случае нарушения преимущественного права правообладатель может отеснить нарушителя от приобретения объекта, перенося на себя права и обязанности покупателя⁶.

⁵ Барабанов К.А. Ограниченные вещные права на земельные участки // Историческая память и духовный опыт формирования российской государственности : материалы VII Международной научно-практической конференции (г. Кострома, 19–21 сентября 2024 г.) : сб. науч. статей / сост.: Н.В. Ганжа, О.В. Плюснина, И.Н. Мельников [и др.] ; ответ. ред. Г.Г. Бриль. Кострома : Издательство Костромского государственного университета, 2024. С. 42.

⁶ Лазовик А.С., Стегнийко Е.С. Особенности реализации преимущественного права покупки доли в квартире // Регулирование земельно-

Вещный характер преимущественного права приобретения доли в праве собственности заключается в тесной связи с конкретным объектом недвижимости. Преимущественное право покупки основано на законе, и правила его реализации не могут быть изменены посредством соглашения, что относится и к ограниченным вещным правам.

Наличие прав, обозначенных в ст. 216 ГК РФ, является обременением для права собственности, на основании которого права собственника ограничиваются, потому и в теории права группа этих прав называется «ограниченными»⁷ правами.

Преимущественное право покупки отличается от ограниченных вещных прав совокупностью правомочий. Лицо, обладающее преимущественным правом покупки доли в праве собственности, не имеет правомочий владения, пользования или распоряжения относительно продаваемой недвижимости, хотя очень кратко-временно и незначительно ограничивает правомочие распоряжения недвижимым имуществом. В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 250 ГК РФ преимущественное право действует только месяц, в течение которого собственник доли в праве может выразить свое желание приобрести и другую часть имущества. В отличие от этого действие ограниченных вещных прав не имеет какого-то конкретного срока и прекращается на основании судебного решения или по воле правообладателя⁸.

имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2023. № 1. С. 264.

⁷ Заковряжина М.Ю., Шеховцова С.Ю. Анализ ограниченных вещных прав на земельные участки и усовершенствование способов их применения в российском законодательстве // Частное право Российской Федерации: история, современное состояние, тенденции и перспективы развития : материалы VII Национальной научно-практической конференции (симпозиума) (г. Краснодар, 19 апреля 2022 г.) : сб. науч. статей / ответ. ред. В.П. Камышанский. Краснодар : Издательство Научно-исследовательского института актуальных проблем современного права, 2022. С. 41.

⁸ Чаркин С.А. О понятии и юридической природе ограничений права собственности на земельную недвижимость // Юридический вестник Кубанского государственного университета. 2024. № 2. С. 88.

В части 1 ст. 216 ГК РФ перечислены права, которыми обладают лица, не являющиеся собственниками. Эти права требуют обязательной государственной регистрации, так как они имеют публичный характер. Возникновение ограниченных вещных прав совпадает с моментом их государственной регистрации в соответствии со специальным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Регистрация ограниченных вещных прав позволяет контролировать оборот недвижимости со стороны государства⁹.

Преимущественное право покупки не требует государственной регистрации и не регистрируется никаким образом. Данное право направлено на сохранение целостности объекта недвижимости, который находится в долевой собственности.

Теоретические исследования и судебная практика показывают, что преимущественное право покупки не является ограниченным вещным правом, хотя по отдельным признакам оно могло бы попасть в категорию таких прав.

В 2012 г. был внесен проект федерального закона, в котором содержались предложения о реформировании перечня прав лиц, не являющихся собственниками. Одним из прав названо право приобретения чужой недвижимой вещи. В настоящее время законопроект рассматривается во втором чтении. Такое длительное рассмотрение объясняется комплексностью планируемого реформирования гражданского законодательства¹⁰.

Теоретики и практики гражданского права активно обсуждают целесообразность нормативного закрепления новых прав в качестве ограниченных вещных прав, высказывают мнения о введении в гражданское законодательство дополнительных ограниченных вещных прав, например, право доверительного управ-

ления недвижимым имуществом, рента и некоторые другие права¹¹.

Преимущественное право покупки или право приобретения чужой недвижимой вещи в законодательстве могло бы быть не менее практичным, чем сервитут, например, или право оперативного управления имуществом. По общему правилу, укоренившемуся в отношении ограниченных вещных прав, право приобретения чужой недвижимой вещи должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке, при этом данное право должно касаться приобретения не только доли в праве собственности, но и всего объекта недвижимости.

Для достижения предельной эффективности при реализации преимущественного права приобретения чужой собственности необходимо ввести в практику возможность специально регистрировать право приоритетного приобретения конкретного недвижимого имущества. Данное право является вторичным, поэтому правообладатель не исполняет никакого обязательства.

Если преимущественное право будет зарегистрировано надлежащим образом, то оно станет своеобразным обременением или ограничением для свободного отчуждения собственности посторонним лицам. По статистическим данным, предоставленным Министерством внутренних дел России, в течение 2024 г. были зафиксированы 6 553 преступления, совершенных мошенниками в отношении недвижимости. В большинстве случаев мошенники представляются сотрудниками правоохранительных органов, вследствие чего жертва вводится в заблуждение и теряет свое недвижимое имущество¹².

Существование зарегистрированного в ЕГРН преимущественного права приобретения чужой недвижимости было бы эффективным средством защиты от мошенников. Обычно мошенники

⁹ Федеральный закон Российской Федерации от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 23.05.2025) // СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

¹⁰ Проект Федерального закона от 3 апреля 2012 г. № 47538-6/13 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации». URL: <https://sozd.duma.gov.ru>. (дата обращения: 07.07.2025).

¹¹ Гребенкина И.А. Реформа ограниченных вещных прав: все ли изменения обоснованы? // Закон. 2021. № 6. С. 98.

¹² Кочева М. Статистика МВД: какими ведомствами чаще всего представляются мошенники. URL: <https://www.banki.ru>. (дата обращения: 07.07.2025).

стремятся к максимальной изоляции жертвы от соседей, родственников, чтобы построить двустороннее отношение мошенник — жертва, в рамках которого будет оказываться давление на жертву. При наличии преимущественного права, обеспеченного и гарантированного государством, в мошенническую схему войдет еще одно лицо, которое, скорее всего, нарушит схему и преступные замыслы мошенника.

Преимущественное право покупки чужой недвижимости также может повысить динамичность рынка недвижимости. Рассматриваемое право будет возникать с момента государственной регистрации, действовать бессрочно и прекращаться по

истечении трех месяцев со времени надлежащего извещения покупателя, обладающего преимущественным правом. Право покупки чужой недвижимости может возникать по воле двух лиц с согласия двух лиц или в силу закона, если недвижимость находится в долевой собственности.

Таким образом, преимущественное право покупки в настоящее время не является ограниченным вещным правом, так как оно не имеет срочного характера, не связано с самой недвижимостью и не подлежит государственной регистрации. Однако появление такого права, как ограниченное вещное право, можно рассматривать в качестве эффективной правовой конструкции.

Литература

1. Барабанов К.А. Ограниченные вещные права на земельные участки / К.А. Барабанов // Историческая память и духовный опыт формирования российской государственности : материалы VII Международной научно-практической конференции (г. Кострома, 19–21 сентября 2024 г.) : сборник научных статей / составители: Н.В. Ганжа, О.В. Плюснина, И.Н. Мельников [и др.] ; ответственный редактор Г.Г. Бриль. Кострома : Издательство Костромского государственного университета, 2024. С. 40–43.
2. Гребенкина И.А. Реформа ограниченных вещных прав: все ли изменения обоснованы? / И.А. Гребенкина // Закон. 2021. № 6. С. 96–105.
3. Заковряжина М.Ю. Анализ ограниченных вещных прав на земельные участки и усовершенствование способов их применения в российском законодательстве / М.Ю. Заковряжина, С.Ю. Шеховцова // Частное право Российской Федерации: история, современное состояние, тенденции и перспективы развития : материалы VII Национальной научно-практической конференции (симпозиума) (г. Краснодар, 19 апреля 2022 г.) : сборник научных статей / ответственный редактор В.П. Камышанский. Краснодар : Издательство Научно-исследовательского института актуальных проблем современного права, 2022. С. 37–47.
4. Кочева М. Статистика МВД: какими ведомствами чаще всего представляются мошенники / М. Кочева // банки.ру. 2025. 21 июня.
5. Лазовик А.С. Особенности реализации преимущественного права покупки доли в квартире / А.С. Лазовик, Е.С. Стегниенко // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2023. № 1. С. 262–267.
6. Хасанли Л.Р. Юридическая природа преимущественного права покупки / Л.Р. Хасанли, Т.Н. Лаврентьева // Общественные институты и отношения в условиях кризиса глобализации: пути повышения эффективности методов социально-экономического развития : материалы по итогам I Международной конференции (г. Москва, 25 марта 2025 г.) : сборник научных статей. Москва : Содействие, 2025. С. 214–215.
7. Чаркин С.А. О понятии и юридической природе ограничений права собственности на земельную недвижимость / С.А. Чаркин // Юридический вестник Кубанского государственного университета. 2024. № 2. С. 85–92.

RUSSIAN JUDGE No. 11/2025

SCIENCE-PRACTICE AND INFORMATIONAL EDITION.

Registered at the federal service for the monitoring in the sphere of mass communications, communication and protection of cultural heritage.

PI NO. FC77-57988. April 28, 2014. Published since 1998. Published monthly

Founders: Jurist Publishing Group, Judicial Department at the Supreme Court of the RF

CONTENTS

CIVIL LAW AND PROCEDURE

- 2 V.A. Avdyakova.** Some Issues of Distribution of Judicial Expenses in the Appeal of Rulings Obstructing the Continuation of Proceedings
- 7 N.V. Sheremetyeva.** The Preemptive Property Acquisition Right as a Limited Proprietary Right
- 12 G.M. Vasyanin, A.K. Ivanisenko, D.A. Kuznetsov.** Elements of the Ownership Acquisition Method
- 17 G.T. Pachuliya.** Relevant Issues of the Liability of Real Estate Developers under Sale Agreements and Construction Co-Funding Agreements
- 21 O.Yu. Gomozova.** Implementation of the Burden (Principle) of Good Faith Through the Lens of the Judicial Practice of General Jurisdiction Courts
- 26 S.I. Mokshin.** An Analysis of Modern Tendencies of Improving Civil Proceedings in Review of Surrogacy Cases

CRIMINAL LAW AND PROCEDURE

- 30 Yu.G. Ovchinnikov.** New Conditions for Selection of Pre-Trial Detention as a Measure of Restraint
- 34 D.A. Garbatovich.** Embezzlements: Problems of Qualification Through the Lens of the Constituent Elements of the Crime

JUDICIAL PROCEEDINGS

- 40 A.Yu. Staritsyn.** On the Legal Nature of Consequences of Violating the Principle of Reasonable Timeframe of Judicial Proceedings

THE JUDICIARY

- 45 E.V. Burdina.** The Nature of the Code of Judicial Ethics as a Regulator of Conduct of Judges

DISCUSSION

- 50 M.A. Malina.** Guarantees of Enhancing the Social Focus of Russian Lay Justice
- 55 Yu.E. Monastyrsky.** Further Improvement of Jurisdictional Instruments for Safeguarding Group Interests

Subscription in Russia: Russian Post. Digital Catalogue — П1774; Ural-Press Agency — 85499 and also through www.lawinfo.ru

The journal is included in the database Russian science citation index. Recommended by the Supreme Attestation Commission under the Ministry of Science and Higher Education of the Russian Federation for publications of results of PhD and doctoral theses (5.1.2; 5.1.3; 5.1.4; 5.1.5. — law science). Copyright reserved. Complete or partial reproduction of authors' materials without prior written permission of the authors or the Editorial Staff shall be subject to legal prosecution.

EDITOR IN CHIEF OF JOURNAL:

Babkin A.I.

EDITORIAL BOARD:

Alaukhanov E.O., LL.D., Professor, Honored worker of the Republic of Kazakhstan;

Andreeva T.K., PhD (Law), Professor, Honored Lawyer of the RF;

Gusev A.V., Doctor of Economics, Professor;

Dobry'nin K.E., the State Secretary of the Federal Chamber of Lawyers of the RF;

Ershov V.V., LL.D., Professor;

Zapol'skij S.V., LL.D., Professor, Honored Lawyer of the Russian Federation;

Zor'kin V.D., Chairman, the Constitutional Court of the RF, LL.D., Professor;

Sidorenko Yu.I., Judge of the Supreme Court (retired)

EDITORIAL STAFF:

Dedov D.I., LL.D., Associate Professor;

Zhilin G.A., Judge of the Constitutional Court of the RF in resignation, LL.D., Professor, Honored Lawyer of the RF;

Neshataeva T.N., Head of the Department of International Law of the Russian State University of Justice, Honored Lawyer of the Russian Federation, LL.D., Professor;

Orlov A.V., the Chairman of the Arbitration court of the Central district, PhD (Law)

EDITOR IN CHIEF OF JURIST PUBLISHING GROUP:

Grib V.V., LL.D., Professor, Academician of the RAE, Honored Lawyer of the RF

DEPUTY EDITORS IN CHIEF

OF JURIST PUBLISHING GROUP:

Babkin A.I., Belykh V.S., Renov Eh.N., Platonova O.F., Truncevskij Yu.V.

CENTRE FOR EDITORIAL SUBSCRIPTION:

Tel.: (495) 617-18-88 (multichannel)

EDITORIAL OFFICE: Lapteva E.A., Solovyova D.V.

LAYOUT: Kurukina E.I.

PROOFREADING: Kornilova L.I.

Telephone of the Editorial Staff: (495) 953-91-08.

Address of Editorial office / Publisher:

Bldg. 7, 26/55, Kosmodamianskaya Emb, Moscow, 115035. **E-mail:** avtor@lawinfo.ru

Size 60 x 90/8. Offset printing. Offset paper № 1. Printer's sheet 8,0. Conventional printed sheet 8,0. Circulation 4000 copies. Free market price. Passed for printing: 03.09.2025. Edition was published: 25.09.2025. Printed by National Polygraphic Group Ltd. 2, Svetlaya st., Kaluga, 248031. ISSN 1812-3791

The Preemptive Property Acquisition Right as a Limited Proprietary Right

Natalya V. Sheremetyeva, Judge of the Commercial Court of the Donetsk People's Republic
Senior Lecturer of the Law Institute of the Vladivostok State University

Priority rights in civil law are of particular importance for civil circulation, so the category of these rights requires detailed consideration. Priority rights are divided into rights provided for by law and rights stipulated by contracts. The priority right to purchase property is provided for in Article 250 of the Civil Code of the Russian Federation (CC RF), and ignoring this right leads to negative legal consequences.

In order to effectively implement the right of first refusal, it is necessary to examine the legal nature of this right. Unlike a property right, which allows a subject to own, use, and dispose of a thing, the right of first refusal provides a subject with a priority in acquiring a share in a right to real estate. The right of first refusal is not included in the list of limited property rights, but it is undoubtedly a property right.

Therefore, the question arises as to whether the right of first refusal can be considered a limited property right. To explore the proposed topic, it is preferable to use methods of comparison, analysis, synthesis, juxtaposition, and others. The purpose of the study is to expand understanding of the institution of pre-emption and develop proposals for legal regulation of this institution.

Keywords: pre-emptive right of purchase, compensation for the alienation of property, sale and purchase of real estate, limited property rights, notification of participants in shared ownership.