

УДК 347.2/.3
ББК 67.404.91

РАЗВИТИЕ ИНСТИТУТА ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА В ВЕЩНОМ И КОРПОРАТИВНОМ ПРАВЕ

С. А. Бондаренко

Алтайский филиал РАНХиГС (Барнаул, Россия)

Исследуются понятийные границы преимущественного права в сфере вещных и корпоративных правоотношений, анализируются различные подходы к интерпретации соответствующего понятия в юридической доктрине, проводится сравнение преимущественного и вторичного прав. Определяются гарантии прав участников долей в ООО, отражающие трансформацию института преимущественного права в корпоративных правоотношениях из императивного в диспозитивный. Автор акцентирует внимание на новеллах правового регулирования. Исследование опирается на позиции Конституционного Суда РФ и анализ гражданского законодательства.

Ключевые слова: преимущественные права, вторичные права, вещные правоотношения, корпоративные правоотношения, последствия, защита

DEVELOPMENT OF THE INSTITUTE OF PRE-EMPTIVE RIGHT IN PROPERTY AND CORPORATE LAW

S. A. Bondarenko

Altai Branch of RANEPА (Barnaul, Russia)

This article explores the conceptual boundaries of preemptive rights in property and corporate legal relations, analyzes various approaches to interpreting the relevant concept in legal doctrine, and compares preemptive and secondary rights. It defines the guarantees of the rights of LLC shareholders, reflecting the transformation of the institution of preemptive rights in corporate legal relations from mandatory to optional. The author focuses on regulatory innovations. The study draws on the positions of the Constitutional Court of the Russian Federation and an analysis of civil legislation.

Keywords: preferential rights, secondary rights, property relations, corporate legal relations, consequences, protection

Doi: [https://doi.org/10.14258/ralj\(2026\)2.11](https://doi.org/10.14258/ralj(2026)2.11)

В современных экономических условиях в связи с усложнением гражданского оборота необходимы дополнительные механизмы правового регулирования способов защиты и установления дополнительных гарантий собственникам имущества, участникам корпораций, наследникам для достижения баланса их интересов. Таким правовым инструментом выступает механизм реализации преимущественного права.

Преимущественные права можно выделить, исходя из подотрасли их правового регулирования на преимущественные права в вещных, корпоративных, наследственных и обязательственных правоотношениях. По каждой группе имеются особенности в основаниях возникновения, прекращения, способах реализации и защиты преимущественных прав. Остановимся на преимущественных правах в вещных и корпоративных правоотношениях, но прежде кратко определим их правовую природу.

В научной доктрине достаточно значимым признается понятие преимущественного права, сформулированное В. П. Грибановым, и для анализа его правовой природы представляется важным: «Под преимущественными правами в советском гражданском праве понимают такие случаи, когда

при всех прочих равных условиях преимущество предоставлено законом определенной группе лиц, обладающих какими-то особыми признаками» [1, с. 295]. Определяя преимущественное право как самостоятельное субъективное право, можно в рамках общепризнанной структуры выделить три правомочия: право усмотрения (на собственный выбор поведения), право требования (определенного поведения от обязанного лица) и право притязания (право на защиту путем перевода прав и обязанностей на себя).

Нельзя не отметить и авторитетное суждение В.А. Белова, который признает, что «преимущественные права (права преимущества) — это относительные секундарные гражданские права, предоставляющие их носителю — управомоченному лицу — возможность совершить юридическое действие в отношении пассивного (связанного) лица, преимущественное (приоритетное) по своему юридическому значению перед аналогичными возможностями, принадлежащими другим лицам» [2, с. 378]. Следовательно, В.А. Белов признает преимущественные права как разновидность секундарных прав, но с такой позицией в полной мере нельзя согласиться.

Рассматривая преимущественное право в таком понимании, можно отметить, что отдельные признаки секундарного права свойственны и преимущественным правам в вещных или корпоративных правоотношениях. Действительно, по отношению к третьим лицам сособственники выступают в качестве единого собственника, обладающего всеми правомочиями (ст. 209 ГК РФ), а по отношению друг к другу права сособственников утрачивают абсолютный характер и скорее их отношения носят характер относительной связи типа обязательства. Преимущественное право, как и секундарное, не является самостоятельным объектом гражданских прав и не может быть предметом сделок, поскольку не имеет имущественной ценности, что прямо закреплено в ст. 250 ГК РФ. Значимость представляют те имущественные последствия, которые возникают в случае реализации преимущественного права, например возможность приобрести долю в праве на общее имущество. Сходство секундарного и преимущественного прав наблюдается и при их реализации, так как в обоих случаях возникает определенная «связанность» участников правоотношения, поскольку до их реализации участники вещного или корпоративного правоотношения находятся в состоянии ожидания выбора определенного поведения от сособственников (совладельцев), поэтому эти права можно назвать «правами ожидания».

Но вместе с тем есть и отличия. Секундарное право не порождает возникновения у второй стороны правоотношения обязанности, принудительного исполнения которой можно было бы потребовать. Но, в отличие от секундарного права, преимущественное право предоставляет сособственникам (совладельцам) право требования заключить договор купли-продажи доли в праве на общее имущество или доли в уставном капитале ООО. Различие можно выделить и в последствиях реализации прав. Реализация секундарного права осуществляется посредством односторонней сделки, что может вызывать определенные правовые последствия для третьих лиц, например отказ от наследства в пользу других наследников (ст. 1158 ГК РФ), но для самого обладателя секундарного права возникновения дополнительных имущественных прав не возникает, а имеет место определенный экономический эффект. При реализации же преимущественного права в вещных и корпоративных правоотношениях всегда возникают дополнительные имущественные предоставления, увеличивается доля в праве общей собственности или в уставном капитале на основе договора, а не в силу одностороннего волеизъявления.

Одним из наиболее распространенных преимущественных прав в вещных правоотношениях является право на покупку доли в праве общей собственности при желании ее отчуждения другим сособственником (ст. 250 ГК РФ).

Правовая неопределенность и ошибочность сложившейся практики в применении п. 1 ст. 250 ГК РФ относительно продажи доли в праве общей собственности с публичных торгов в рамках процедуры банкротства гражданина постороннему лицу выявлена Конституционным Судом РФ в мае 2023 г. [3] (далее — КС РФ). КС РФ указал федеральному законодателю внести в эту норму соответствующие изменения. Необходимость совершенствования обусловлена приоритетной защитой вещных прав сособственника перед обязательственными правами кредиторов. КС РФ фактически сформулировал механизм правового регулирования действий конкурсного управляющего при продаже доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику.

Внесенные федеральным законом [4] с 1 октября 2023 г. изменения в ст. 250 ГК РФ лишь уточнили исключения из права преимущественной покупки в случае продажи доли в праве общей собственности на общее имущество, указанное в п. 2 ст. 259.2 ГК РФ. Право преимущественной покупки не применяется к отчуждению доли в праве собственности на общее имущество, которая следует судьбе главной вещи — объекта недвижимости (например, жилого или нежилого помещения) и не может быть выделена в натуре или отчуждена отдельно от права собственности на недвижимую вещь. Нарушение данного императивного правила влечет ничтожность сделки. Здесь закономерно возникают вопросы: аналогичны ли понятия «общее имущество» и «имущество, находящееся в долевой собственности»? Ответ из анализа данного положения возникает, бесспорно, один, что это не равнозначные понятия. Право на долю в общем имуществе можно отчуждать с учетом права преимущественной покупки, а долю на имущество, находящееся в долевой собственности, отчуждать или иным образом ею распоряжаться нельзя. Но внесенные изменения в ст. 250 ГК РФ во исполнение решения КС РФ не урегулировали порядок отчуждения доли в праве общей собственности с публичных торгов при банкротстве.

Законодатель посчитал целесообразным закрепить гарантии сособственников в законодательстве о банкротстве, и с этим следует согласиться. До внесения изменений (вероятнее всего, в ст. 213.26 Закона о банкротстве) следует исходить из позиции, сформулированной КС РФ, что «при продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику, конкурсный управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия конкурсный управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов».

Другой случай реализации преимущественного права в вещных отношениях предусмотрен в п. 3 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации: «собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу» [5]. Эта норма запрещает нарушать принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем строений, но в ЕГРН будут стоять на кадастровом учете две самостоятельных недвижимых вещи. В определенной перспективе это может обуславливать и создание «единого объекта» недвижимости.

Еще одно основание для реализации права преимущественной покупки возникло после внесения изменений в закон о несостоятельности (банкротстве) [6]. С 24 июля 2023 г. введена в действие ст. 61.6–1. «Особенности применения последствий недействительности сделок по приобретению гражданином у должника жилого помещения». Эта норма применяется к сделкам, совершенным должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления и получения им неравноценного встречного исполнения. Если сделка, по которой гражданин приобрел у должника жилое помещение или долю в праве общей собственности на жилое помещение, признана арбитражным судом недействительной в силу ее подозрительности, то сам гражданин и члены его семьи, совместно проживающие в этом жилом помещении, приобретают право требования на заключение договора купли-продажи этого жилого помещения с арбитражным управляющим. Но это последствие применяется, если жилое помещение является единственным пригодным для постоянного проживания помещением. Хотя прямо не определено это право как преимущественное право, но с учетом его правовой природы оно обладает признаками, свойственными для преимущественного права. Для уточнения следует заметить, что в указанной статье регулируются особый порядок и сроки реализации этого права.

Следующая группа преимущественных прав связана с корпоративными правоотношениями, в частности с покупкой долей или акций в обществах с ограниченной ответственностью или непубличных акционерных обществах в случае их продажи третьим лицам, а также в случае выпуска дополнительных акций. Преимущественное право в корпоративных отношениях выступает специальным способом защиты имущественного интереса его участников и, более того, способствует сохранению

у участника контроля над обществом и управления им. Справедливо пишет К. Ю. Заливин: «Реализовать преимущественное право можно только при отчуждении долей третьему лицу, а не в случае перераспределения долей среди участников общества» [7, с. 237]. Помимо этого, одним из важных признаков является и возмездность такого отчуждения.

Преимущественное право в системе корпоративных правоотношений обеспечивает баланс интересов участников хозяйственных обществ и защиту их корпоративных прав. Данный институт направлен на сохранение состава участников общества, предотвращение включения третьих лиц в устоявшуюся корпоративную структуру, обеспечение стабильности управления обществом, защиту экономических и управленческих интересов участников и поддержание корпоративной целостности. Его правовая природа носит охранительный характер, поскольку данное право ограничивает свободу распоряжения долей, но одновременно обеспечивает устойчивость корпоративных связей.

Законодатель стремится установить баланс между интересом участника в свободном распоряжении своей долей и интересом общества в сохранении текущего состава участников. В связи с этим существенные изменения в регулировании преимущественного права были внесены в 2025 г. Федеральными законами № 185-ФЗ [8] и № 186-ФЗ [9]. Указанными актами внесены поправки в ст. 93 ГК РФ и ст. 21 ФЗ об ООО. С 1 сентября 2025 г. преимущественное право в ООО приобрело диспозитивный характер: теперь участники общества вправе определить в уставе порядок реализации права, а также случаи, при которых оно возникает или, напротив, не применяется. Одной из гарантий для участников ООО при ограничении, изменении или полном исключении преимущественного права, а также при установлении различных режимов для отдельных участников, на наш взгляд, выступает правило об обязательном нотариальном удостоверении решения общего собрания. Вторая гарантия связана с установлением минимального кворума участников, принимающих решение. Так, решение принимается участниками общества — единогласно при введении преимущественного права и не менее чем двумя третями голосов при его изменении или отмене. При этом запрет или ограничение в использовании преимущественного права, которые были установлены в отношении прежнего участника персонально, не распространяются на нового владельца доли.

Законодатель фактически трансформировал институт преимущественного права в ООО из императивного в диспозитивный, предоставив участникам обществ возможность самостоятельно регулировать внутренние корпоративные отношения. Это решение направлено на повышение гибкости корпоративных механизмов, сокращение избыточных ограничений при совершении сделок с долями и создание более благоприятных условий для привлечения инвестиций. В то же время изменения требуют от участников более ответственного подхода к содержанию устава и правовому оформлению корпоративных процедур.

Справедливо замечает С. С. Шевчук, что, несмотря на усовершенствование нормативной базы, практика применения норм о преимущественном праве остается сложной. Наиболее частыми являются споры, связанные с ненадлежащим уведомлением участников общества о намерении продать долю, защитой нарушенного права, злоупотреблением правом при реализации преимущественного права, а также притворными сделками, направленными на обход установленного порядка [10, с. 106]. Основным способом защиты нарушенного преимущественного права участника общества является перевод на него прав и обязанностей покупателя доли и акций, что обеспечивает сохранение устойчивости оборота. Однако в случаях, когда сделка притворная или направлена на обход закона, применяется правило о ее ничтожности (ст. 168 ГК РФ). Современное регулирование преимущественных прав в корпоративных правоотношениях демонстрирует тенденцию к расширению автономии участников. Эффективность реализации преимущественных прав будет зависеть от правосознательности участников и качества уставных механизмов, обеспечивающих баланс между свободой распоряжения и защитой корпоративной стабильности.

Таким образом, развитие гражданского законодательства в вещном и корпоративном праве, можно сказать, пошло разными путями. В вещных правоотношениях реализация преимущественного права должна максимально помогать устранить общую долевую собственность и сделать так, чтобы одно имущество принадлежало только одному собственнику, ведь это избавляет от многих возможных споров и конфликтов между сособственниками, которые часто возникают. Корпоративные от-

ношения — это всегда отношения членства, поэтому наличие совладельцев долей в уставном капитале корпорации — это предпочтительное условие ее функционирования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Осуществление и защита гражданских прав. 3-е изд., испр. М., 2022. 414 с. (Классика российской цивилистики).

2. Белов В.А. Гражданское право: в 2 т. Т. 2. Особенная часть: учебник для вузов. М., 2023. 463 с.

3. По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Шеставина: Постановление Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 № 23-П // СПС «КонсультантПлюс».

4. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026) // СПС «КонсультантПлюс».

6. О внесении изменения в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»: Федеральный закон от 24.07.2023 № 372-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

7. Заливин К.Ю. К вопросу о преимущественных правах в корпоративном праве // Актуальные вопросы современной науки. 2016. № 45. С. 235–241.

8. О внесении изменения в статью 93 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 07.07.2025 № 185-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

9. О внесении изменений в статью 21 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»: Федеральный закон от 07.07.2025 № 186-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // СПС «КонсультантПлюс».

10. Шевчук С.С. Об особенностях правового регулирования преимущественных корпоративных прав // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. 2025. № 1. С. 103–111.