



## ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО В РЕЖИМІ СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ

**Гордевська Ольга Миколаївна,**  
аспірантка кафедри цивільного права № 1,  
Національний юридичний університет  
імені Ярослава Мудрого,  
Україна, м. Харків  
e-mail: olga.gord7@gmail.com  
ORCID 0000-0001-6845-6889

*Досліджено інститут переважного права в режимі спільної часткової власності. Розглянуто правову природу права переважної купівлі, здійснено порівняльно-правовий аналіз переважних прав у законодавстві Німеччини, Австрії, Швейцарії, Франції та України.*

**Ключові слова:** спільна власність; спільна часткова власність; переважне право купівлі; переважне право.

**Постановка проблеми.** На сучасному етапі розвитку українського законодавства відбуваються перетворення і в цивільному законодавстві. Істотна зміна основних засад правового регулювання призводить до виникнення нових і трансформації існуючих цивільно-правових інститутів. Саме таким правовим перетворенням є феномен переважних прав, які насамперед асоціюються з купівлею частки у праві спільної часткової власності.

**Актуальність дослідження** переважних прав зумовлена процесами інтеграції України до європейського й світового співтовариства та необхідністю врахування позитивного зарубіжного досвіду правового регулювання інституту переважних прав, що неможливо без дослідження цього інституту в різних правових системах.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** До її вивчення зверталися такі вчені, як К. І. Скловський (K. I. Sklovskyi), М. Смирнова (M. Smirnova), У. Б. Філатова (U. B. Filatova), А. П. Фоков (A. P. Fokov), М. Товстоліс (M. Tovstolis), В. І. Крат (B. I. Krat).

**Метою дослідження** є визначення правової природи та порівняльно-правовий аналіз права переважної купівлі в таких країнах, як Німеччина,

Австрія, Швейцарія, Франція та Україна.

**Виклад основного матеріалу.** Виникнення переважних прав пов'язується не зі спільною власністю, а з емфітевзисом. Класичному римському праву переважне право купівлі не відомо: кожний учасник спільної власності міг самостійно розпоряджатися своєю часткою без будь-яких обмежень на користь інших осіб. Тільки в період правління імператора Діоклетіана за власником земельної ділянки було визнано право переважної купівлі емфітевзису. Це право не відносили ні до речових, ні до зобов'язальних інститутів і, як наслідок, уповноважена особа не мала можливості визнати договір купівлі-продажу недійсним чи отримати у володіння майно, що продається [1, с. 90]. Г. Дєрнбург стверджує, що інститут спільної власності поєднує в собі протилежні права – окремих співучасників (індивідуальні права) і всіх співучасників у їх сукупності. У римському праві більше значення приділялось індивідуальним правам, надавалось більше самостійності. На підставі договорів співвласники могли обмежуватись у своїх правах в інтересах спільного. Суд за односторонньою вимогою співвласника повинен був регулювати взаємні відносини там, де цього вимагали економічні умови та інтерес усіх. Кожен учасник спільної власності міг самостійно розпоряджатися своєю часткою без будь-яких обмежень. Не встановлювалися вимоги щодо здійснення певних дій на користь інших, наприклад, їм не належало право переважної купівлі [2, с. 73–74].

Відповідно до сучасного українського законодавства розпорядження часткою у спільній частковій власності відбувається на розсуд власника частки, але законодавство передбачає обмеження у розпорядженні часткою у вигляді переважного права купівлі частки, яке належить іншим співвласникам.

Право переважної купівлі також є і в європейських правових системах. Наприклад, у період середньовіччя в Австрії переважне право купівлі, засноване як на законі, так і на договорі, мало на меті консервацію майна общини, сімейного майна. У цьому проявлялось його соціальне значення. Сьогодні право переважної купівлі слугує тільки приватним інтересам.

В Австрії на сучасному етапі право переважної купівлі виникає тільки на підставі договору. Якщо такий договір укладений щодо нерухомої речі, то він підлягає реєстрації в поземельній книзі.

Право переважної купівлі – це суб'єктивне право, воно не підлягає відступленню і не передається в порядку спадкування.

У разі якщо власник бажає продати річ, він повинен сповістити управомочену особу. Особа управомочена на право переважної купівлі повинна викупити рухому річ протягом 24 годин з моменту отримання повідомлення, а нерухому – протягом 30 днів згідно з § 1975 ЦК Австрії. Після закінчення цього терміну право переважної купівлі втрачає силу.

Управомочена особа повинна виплатити таку ж ціну, як і третя особа. Відповідно до абз. 2 § 1077 ЦК Австрії переважне право купівлі не застосовується, якщо поряд з оплатою покупної ціни третя особа надає додаткове відшкодування, яке неможливо порівняти з грошовою оцінкою. До таких послуг судова практика Австрії відносить догляд, технічне обслуговування, прибирання приміщення та інше, що часто сприяє обходу закону. Надання переважного права купівлі здійснюється за винагородою. При цьому з'ясовується, чи зараховується сплачена сума в ціну речі. Якщо іншого не встановлено угодою сторін, то ні.

Право переважної купівлі не поширюється на продаж у результаті судового провадження та на інші договори відчужувального характеру без особливої домовленості. §§ 1072–1079 ЦК Австрії кваліфікують переважне право купівлі тільки як додаткову угоду до договору купівлі-продажу. Судова практика допускає укладення таких угод так же у зв'язку з іншими угодами, наприклад, з договорами оренди та франчайзингу [2, с. 271–272].

При створенні ЦК Швейцарії переважне право купівлі розглядалось як окрема частина застарілого права і було збережено тільки лише для співвласників у спільному майні. Право переважної купівлі розглядалось як спосіб припинення права спільної часткової власності, оскільки воно було покликане зменшити число учасників спільної власності й обмежити випадки



участі третіх осіб.

У 50-ті роки ХХ ст. в результаті посилення регулювання відносин спільної власності право переважної купівлі залишили тільки для того, щоб створити перепони для проникнення третіх осіб.

Спільна нерухома річ є підставою для виникнення переважного права купівлі частки у інших учасників права спільної часткової власності. Це право закріплене у § 682 ЦК Швейцарії, згідно з яким переважне право купівлі може бути виключено договором між співвласниками [Там само, с. 265].

У цивільному праві Німеччини право переважної купівлі виникло в період середньовіччя. Індивід був тісно пов'язаний з сім'єю, родом, тому власником вважалась спільнота. Правомочність розпоряджатися власністю була обмежена правом вето, яке мали члени родини.

Сьогодні відповідно до Німецького цивільного уложення підставою для виникнення переважного права купівлі може бути як договір, так і закон. Наприклад, у разі продажу спадкоємцем своєї частки у праві спільної власності третій особі інші спадкоємці законодавцем наділяються правом переважної купівлі цієї частки відповідно до § 2034 ГЦУ.

На думку таких учених, як К. Скловський, М. Смирнова, У. Філатова приватне право переважної купівлі Німеччини відноситься як до речового, так і зобов'язального права. Залежно від способу визначення управоможеного суб'єкта привілеї на купівлю кваліфікуються або як речове, або як зобов'язальне право згідно з § 1103 НЦУ [1, с. 90].

Так, наприклад, право на придбання земельної ділянки через обмеження власності на користь управоможеного на право переважної купівлі є речове право переважної купівлі. Отже, якщо власник відчужує земельну ділянку, то, у разі згоди управоможеної особи, власник зобов'язаний продати земельну ділянку їй на умовах, що і третій особі. Правовідносини між власниками та речове право переважної купівлі регулюються § 1098 НЦУ, яке відсилає до норм зобов'язального права переважної купівлі §§ 463–473 НЦУ.

Згідно з § 464 НЦУ зобов'язальне право переважної купівлі виникає з

договору. У разі якщо зобов'язаний за цим договором бажає укласти договір купівлі-продажу з третьою особою, а управоможений на право переважної купівлі виявить бажання вступити у договірні відносини, зобов'язальна сторона повинна укласти з нею договір на тих самих умовах, як і з третьою особою. Якщо річ вже передана третій особі, тоді управоможений на право переважної купівлі може вимагати тільки відшкодування шкоди, тому що обтяження стосується особи, яка уклала договір, а не речі, що виключає можливість її витребування [2, с. 266].

Незалежно від того, визнається переважна купівля речовим чи зобов'язальним правом, у німецькому правопорядку механізм його дії один і той же: продавець повинен повідомити особу, яка має право переваги, про умови укладеного з третьою особою договору купівлі-продажу згідно з § 510 НЦУ. Протягом визначеного строку (два місяця для земельних ділянок і тиждень – для всіх інших речей) управоможена особа може здійснити своє право на купівлю на умовах, узгоджених продавцем з третьою особою. Так вказано у § 505 НЦУ. У свою чергу покупець – третя особа – має право повідомити привілейованого суб'єкта про укладення договору купівлі-продажу відповідно до § 1099 НЦУ. Різниця між речовою та зобов'язальною конструкцією права переважної купівлі проявляється тоді, коли продавець чи покупець не повідомили привілейовану особу, яка бажає скористатися своїм правом, про вчинення купівлі-продажу.

У разі порушення привілеї при продажу земельної ділянки, тобто при речовій конструкції права переваги, управоможена особа, після компенсації покупцю оплаченої покупної ціни, має право вимагати внесення його в поземельну книгу як власника, а також передачі йому земельної ділянки (§§ 1100, 1102 НЦУ). Інакше кажучи, привілейована особа реально може здійснити переважне право на купівлю й отримати земельну ділянку у власність. Коли відчужується будь-яке інше майно, а право переважної купівлі порушується, привілейована особа не може отримати майно у власність, тому що покупець в силу своєї добросовісності набуває титул відповідно до §§ 932, 936 НЦУ.

Привілейованій особі залишається вимога до продавця щодо відшкодування збитків.

Таким чином, різні наслідки порушення права переважної купівлі можна пояснити виходячи з наявності чи відсутності добросовісності з боку покупця. У зв'язку з реєстрацією в поземельну книгу правочинів із землею покупець земельної ділянки не може не знати про обтяження майна і наявність права переважної купівлі в іншій особі. Отже, добросовісність покупця виключається, а привілейована особа може отримати майно у власність. Про наявність права переважної купівлі на будь-яке інше майно покупець знати не може. Внаслідок чого покупець є добросовісним набувачем і привілейована особа не може отримати майно, що продається [1, с. 90–91].

У німецькому законодавстві зобов'язальне право може бути перетворено на речове право на підставі угоди та внесення запису до поземельної книги. У цьому разі воно кваліфікується як обмежене речове право. Це не зовсім звичайне обмежене право, тому що обмежується тільки право на розпорядження, наприклад, земельною ділянкою, а не позитивне право на земельну ділянку.

Зміна правової природи права змінює характер відповідальності. Абсолютність речових прав допускає присутність третьої особи, тому в разі порушення речового переважного права купівлі уповноважений суб'єкт може пред'явити до третьої особи позов щодо витребування речі. Право переважної купівлі в Німецькому уложенні забезпечується реєстрацією. Таким чином, гарантією здійснення речового права переважної купівлі, так і зобов'язального, є запис в поземельну книгу, яка трансформує право переважної купівлі в обмежене речове право і регулюється § 1098 II НЦУ [2, с. 267].

Речове право переважної купівлі може здійснюватися за законом чи договором. В останньому випадку відповідно до абз. 1 § 873 НЦУ повинно бути зареєстровано в поземельній книзі. Передбачене законом право переважної купівлі реєстрації не потребує.

Речове право переважної купівлі в силу принципу *numerus clausus*, який



зумовлює закритий характер та дозволяє використовувати тільки ті засоби, які передбачені законом, поширюється тільки на договори купівлі-продажу.

Договір купівлі-продажу в цілому розглядається не тільки як відношення товар – гроші, а у більш широкому матеріальному значенні: якщо матеріальний обмін є, отже, це договір купівлі-продажу. Така кваліфікація договору купівлі-продажу є необхідною передумовою права переважної купівлі. Це дозволяє застосовувати право переважної купівлі для всіх договорів відчужувального характеру, крім безвідплатних.

У Німецькому уложенні існують способи відчуження речі, на які право переважної купівлі не поширюється. По-перше, це відчуження частки в праві на річ. У період Середньовіччя співвласники мали право переважної купівлі частки у праві, але зараз це право законодавством Німеччини не передбачено. На думку У. Б. Філатової, це пов'язано з наступним. По-перше, угоди співвласників про порядок користування і управління річчю мають дію також щодо сингулярних правонаступників, що виключає можливість несподіваних дій з боку третіх осіб, які увійшли в спільність. По-друге, співвласники мають право у будь-який момент вимагати скасування спільності, що теж є свого роду способом уникнути «некомфортного сусідства». По-третє, завжди існує можливість передбачити право переважної купівлі частки на основі договору і навіть надати йому силу обмеженого речового права за допомогою внесення відповідного запису в поземельну книгу [Там само, с. 270].

Таким чином, у німецькому законодавстві інститут переважної купівлі не залежить ні від спільної власності, ні від спільної справи учасників цивільного обороту і являє собою або речове обтяження, або зобов'язання. Наявність цього інституту обґрунтовується потребами економічного обігу [1, с. 91].

Найбільш близьким до українського є французьке право переважної купівлі. Так, ст. 815-14 ЦК Франції передбачає, що співвласник спільного майна, який має намір продати всі або частину своїх прав на спільне майно та на деякі його об'єкти третій особі, зобов'язаний направити всім співвласникам позасудове повідомлення щодо ціни та умов можливої поступки, вказати

прізвище, місце проживання та професію особи, яка бажає придбати вказані права. Кожен співвласник спільного майна має право протягом одного місяця після отримання повідомлення сповістити відчужувача позасудовим повідомленням про бажання реалізувати своє право переважної купівлі за ціною та на умовах, про які він був повідомлений. У разі переважної купівлі тому, хто її здійснює, надається двомісячний строк з дня направлення його відповіді продавцю для укладення договору купівлі-продажу. Після закінчення цього строку заява щодо переважної купівлі втрачає силу відповідно до закону через 15 днів після повідомлення його продавцем про прострочення за умови, що таке повідомлення не призвело до бажаного результату [2, с. 272].

Коли своє право переважної купівлі здійснюють декілька співвласників, то передбачається, якщо інше не встановлено договором, що вони набувають частку спільно, пропорційно частки кожного з них у спільній власності.

Отже, французьке право переважної купівлі, так само як і українське, надається власнику як нерухомого, так і рухомого майна; встановлюється місячний строк для відповіді, який має імперативний характер. Відмінність французького законодавства від українського в тому, що ЦК Франції встановлює строк для укладення договору купівлі-продажу, який є достатньо тривалим і слугує для забезпечення можливості пошуку коштів для придбання частки у спільній частковій власності, оскільки співвласник може бути не готовий вступити в договірні відносини негайно, чого вимагає від нього українське законодавство.

Крім того, у французькому законодавстві встановлено правило у разі, якщо декілька співвласників зажають придбати частку. Українське законодавство в цьому разі ніяких правил не встановлює і надає право вибору співвласнику, який продає частку у праві спільної часткової власності.

Чинний Цивільний кодекс України (далі – ЦК) передбачає інститут переважного права. За своєю юридичною природою переважне право є організаційним, відносним і вторинним.

Організаційна природа переважного права співвласника обумовлена тим,



що завдяки йому створюється передумова для набуття його носієм права на частку у праві спільної часткової власності. Переважне право учасника спільної часткової власності не надає його суб'єкту будь-яких майнових прав, які б зумовлювали виникнення чи перехід права власності. Таке майнове право виникає лише в результаті укладання договору купівлі-продажу або переведення прав та обов'язків за договором купівлі-продажу частки у разі задоволення позову щодо порушення переважного права купівлі частки у спільній частковій власності.

Відносність переважного права полягає у тому, що учасники таких відносин персоніфіковані. Інакше кажучи, у будь-якому випадку є чітко визначені суб'єкти правовідносин спільної часткової власності. Проте переважне право не позбавлено певних абсолютних властивостей, які полягають в абсолютності захисту переважного права. Під абсолютністю захисту розуміється можливість суб'єкта переважного права пред'явити позов про переведення прав та обов'язків за договором купівлі-продажу частки до третьої особи – не учасника спільної часткової власності.

Вторинність переважного права співвласника втілюється в тому, що його виникнення зумовлено перебуванням особи у відносинах спільної часткової власності, внаслідок чого вона має статус учасника спільної часткової власності. Переважне право припиняється тільки за умови припинення права на частку або правовідносин спільної часткової власності.

Конструкція переважного права учасника виступає обмеженням свободи договору, а саме у виборі контрагента та визначенні умов договору. Згідно з ч. 1 ст. 362 ЦК суб'єкт переважного права має право купівлі частки за ціною, оголошеною для продажу, тобто він не має можливості визначати умови договору купівлі-продажу. У свою чергу співвласник-продавець зобов'язаний спочатку повідомити інших співвласників про намір продати свою частку.

Метою встановлення переважного права учасника спільної часткової власності є створення такої конструкції, за допомогою якої співвласники мали б можливість:

а) не допускати інших осіб до складу учасників спільної часткової власності;

б) трансформувати правовий режим спільної власності в одно суб'єктну власність чи збільшити свою частку.

Переважне право співвласника виникає разом із суб'єктивним правом учасника спільної часткової власності й до отримання повідомлення про намір продати частку знаходиться у пасивному стані. У разі виявлення співвласником бажання продати свою частку переважне право купівлі частки активізується.

Співвласник-продавець зобов'язаний у письмовій формі сповістити про намір продати свою частку третій особі. Під третьою особою слід вважати учасників цивільних відносин, які не є суб'єктами спільної часткової власності [8, с. 319–320].

**Висновки.** З огляду на викладене вище можна дійти таких висновків. Право переважної купівлі застосовується з метою перешкодити можливості вступу третіх осіб в спільність співвласників. Правова природа та сфера використання цього права різні. В Австрії право переважної купівлі існує на підставі договору, яким визначається сфера його застосування. У швейцарському законодавстві спільна нерухома річ є підставою для виникнення переважного права купівлі в інших співвласників. У Німеччині право переважної купівлі застосовується під час продажу частки в спадковому майні на користь спадкоємців відповідно до § 2034 ГЦУ. У Німеччині та Швейцарії це право може бути виключено договором між співвласниками, підлягає реєстрації в поземельній книзі та поширюється на все майно, яке відчужується. У Франції та в Україні переважне право купівлі поширюється на будь-яке майно, яке знаходиться на праві спільної часткової власності. У Франції це право поширюється навіть на майно, яке відчужується з публічних торгів відповідно до ст. 815-6 ЦК Франції.

#### Список літератури

1. Скловский К., Смирнова М. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве. *Хозяйство и право*. 2003. № 10. С. 88–98.
2. Филатова У. Б. Институт права общей собственности в странах романо-германской

правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) : дис. ... д-ра юрид. наук. Москва, 2015. 437 с.

3. Крат В. І. Историко-правовой аспект формування інституту переважних прав. *Проблеми законності*. 2005. № 75. С. 3–7.

4. Дернбург Г. Пандекты. Т. 1, ч. 2: Вещные права. Изд. 6-е испр. Санкт-Петербург : Гос. тип., 1905. 364 с.

5. Крат В. І. Переважні права: цивільно-правовий аспект : дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2007. 218 с.

6. Жилинкова И. В. Отдельные аспекты преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности. *Харьковская цивилистическая школа: право собственности* : монография / ред. И. В. Спасибо-Фатеева. Харьков : Право, 2012. С. 121–136.

7. Ярошенко К. Б. Общие вопросы права собственности нескольких лиц. *Право собственности: актуальные проблемы* : монография / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва : Статут, 2008. С. 578–602.

8. Гордевська О. М. Переважне право у спільній частковій власності. *Актуальні проблеми приватного права* : матеріали XVII наук.-практ. конф., присвяч. 97-й річниці з дня народження д-ра юрид. наук, проф. В. П. Маслова (м. Харків, 22 лют. 2019 р.). Харків : Право, 2019. С. 318–323.

9. Илларионова Т. И., Кириллова М. Я., Красавчиков О. А. и др. Советское гражданское право : учебник : в 2-х т. Т. 1 / под ред. О. А. Красавчикова. Москва : Высшая школа, 1985. 544 с.

#### References

1. Sklovskiy, K., Smirnova, M. (2003). Institut preimuschestvennoy pokupki v rossiyskom i zarubezhnom prave. *Hozyaystvo i pravo – Business and Law*, 10, 88–98 [in Russian].

2. Filatova, U.B. (2015). Institut prava obschey sobstvennosti v stranah romano-germanskoy pravovoy semi (Germanii, Avstrii, Shvytsarii, Frantsii i Rossii: sravnitelno-pravovoe issledovanie). *Doctor's thesis*. Moscow [in Russian].

3. Krat, V.I. (2005). Istoryko-pravovyi aspekt formuvannia instytutu perevazhnykh prav. *Problemy zakkonosti – Problems of legality*, issue 75, 3–7 [in Ukrainian].

4. Dernburg, G. (1905). Pandektyi. (Vols. 1–2); Vol. 1, part 2: Veschnyie prava. Sankt-Peterburg: Gos. Tip. [in Russian].

5. Krat, V.I. (2005). Perevazhni prava: tsyvilno-pravovyi aspekt. *Candidate's thesis*. Kharkiv [in Ukrainian].

6. Zhilinkova, I.V. (2012). Otdelnye aspektu preimuschestvennogo prava pokypki doli v prave obschei dolevoi sobstvennosti. *Kharkovskaia tsyvylystycheskaia shkola: pravo sobstvennosti – Kharkov Civil School: Ownership*. Y.V. Spasybo-Fateeva (Ed.). Kharkov: Pravo, 121–136 [in Russian].

7. Yaroshenko, K.B. (2008). Obschie voprosyi prava sobstvennosti neskolkih lits. *Pravo sobstvennosti: aktualnyie poblemyi*. V.N. Litovkin, E.A. Suhanov, V.V. Chubarov (Eds.). Moscow: Statyt, 578–602 [in Russian].

8. Hordevska, O.M. (2019). Perevazhne pravo u spilnii chastkovii vlasnosti. *Aktualni problemy pryvatnoho prava: materialy XVII nauk.-prakt. konf., prysviach. 97-y richnytsi z dnia narodzhennia doktora yurydychnykh nauk, profesora V.P. Maslova* (Kharkiv, 22 liut. 2019 r.) – *Actual problems of private law: the contract as a legal form of regulation of private relations: Proceedings of the Scientific and Practical Conference*. Kharkiv: Pravo, 318–323 [in Ukrainian].

9. Illarionova, T.I., Kirillova, M.Ya., Krasavchikov, O.A. et al. (1985). Sovetskoe grazhdanskoe pravo. (Vols. 1–5); Vol. 1. O.A. Krasavchikova (Ed.). Moscow: Vysshaya shkola [in Russian].



**Гордевская О. Н.**, аспирантка кафедры гражданского права № 1, Национальный юридический университет имени Ярослава Мудрого, Украина, г. Харьков.  
e-mail: olga.gord7@gmail.com ; ORCID 0000-0001-6845-6889

### **Преимущественное право в режиме общей долевой собственности**

*Исследован институт преимущественного права в режиме общей долевой собственности. Рассмотрена правовая природа права преимущественной покупки, проведен сравнительно-правовой анализ преимущественных прав в законодательстве Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и Украины.*

**Ключевые слова:** общая собственность; общая долевая собственность; преимущественное право покупки; преимущественное право.

**Hordevska O. M.**, Post-graduate Student of the Department of Civil Law № 1, Yaroslav Mudryi National Law University, Ukraine, Kharkiv.  
e-mail: olga.gord7@gmail.com ; ORCID 0000-0001-6845-6889

### **Preferential right in the mode of joint partial ownership**

*The article studies the institute of preferential rights. In the first place, this institution is associated with the purchase of a share in the right of joint partial ownership. The relevance of this study is determined by the processes of Ukraine's integration into the European and world community and the need to take into account the positive foreign experience of legal regulation of the institute of preferential rights, which is impossible without studying this institute in different legal systems. To bring Ukrainian legislation closer to an international level, the article explores the right of preferential purchase in such developed countries as Germany, Austria, Switzerland and France.*

*The article deals with the institute of preferential rights, starting from Roman law and up to nowadays. In Roman law much emphasis was paid to individual rights and was given more autonomy. There was no requirement to take certain actions in favor of others, for example, they did not have the right to buy preferences. Today, the right of preemptive purchase serves only private interests.*

*Also author of the article considers the right of preferential purchase in European legal systems. This is due to the processes of Ukraine's integration into the European and world community and the need to take into account the positive foreign experience of legal regulation of the institution of preferential rights, which is impossible without studying this institution in different legal systems. The article examines the historical development of the preferential right in the countries of the Roman-Germanic legal family. A comparative legal analysis of the law of preferential purchases in Germany, Austria, Switzerland, France and Ukraine is conducted. The article focuses on the legal nature of preferential purchasing rights. In these countries there are certain features of the phenomenon of preferential rights. The difference between the substantive and obligatory design of the right of preferential purchase is considered.*

*Author gives different examples of implementation of the preferential right of joint ownership, in which cases a person has or has no preferential right, can or can not make a purchase, compensate expenses.*

**Keywords:** common property; joint ownership; preferential right of a purchase; preferential right.

*Надійшла до редколегії 14.05.2019 р.*