

**К.Ю. Молодыко**

Старший научный сотрудник  
НИИ частного права  
и предпринимательства  
Академии правовых  
наук Украины,  
кандидат юридических наук

# Преимущественное право арендатора имущества на его выкуп по украинскому гражданскому законодательству: проблемы правоприменения

*В статье комплексно рассмотрена проблематика произошедшего в Украине начиная с 2004 г. существенного расширением объема преимущественного права арендатора на выкуп арендованного имущества. Продемонстрированы подходы ученых, Конституционного Суда Украины, Верховного Суда Украины, Высшего хозяйственного суда Украины, Высшего административного суда Украины к данной проблематике. Выявлены проявившиеся в процессе практического применения указанного правового института проблемы, предложены пути их разрешения.*

**Ключевые слова:** аренда; выкуп; ограничение правомочностей собственника; преимущественное право арендатора.

Развитие гражданского оборота объективно приводит к появлению в нем новых правовых конструкций, к трансформации уже существующих, приспособлению их к объективным потребностям государства, физических и юридических лиц.

С 1 января 2004 г. в Украине вступили в силу новый Гражданский кодекс (далее — ГК) и Хозяйственный кодекс (далее — ХК)<sup>1</sup>. Их новеллой является преимущественное право арендатора имущества не только на продление договора аренды, но и на его выкуп при продаже. До 1 января 2004 г. отдельные элементы указанного права существовали только в сфере приватизации государственного имущества. У арендаторов частного имущества такого права не существовало, что исключало их возможность оспаривать отчуждения соответствующего имущества, прове-

---

<sup>1</sup> Ранее такого Кодекса вообще не существовало.

денные до 1 января 2004 г. На это указала Хозяйственная палата Верховного Суда Украины (далее — ВСУ) в Постановлении от 24 апреля 2007 г. по делу по иску ООО «Бериг» к АО «Одесатурист» и ООО «Виктория»<sup>2</sup>.

С учетом того, что с 1 января 2009 г. субъекты малого и среднего бизнеса в Российской Федерации получили право самостоятельно инициировать выкуп арендуемых ими помещений, автор полагает, что соответствующая проблематика является достаточно актуальной и для российского читателя.

Преимущественное право арендатора на выкуп объекта аренды при продаже было предметом научных исследований, в частности, В.М. Коссака<sup>3</sup>, М.М. Мороза<sup>4</sup>, В.В. Воловика<sup>5</sup>. Однако эти исследования имели общетеоретический характер, т.е. не опирались на судебную практику высших судов. Да и такой судебной практики на момент соответствующих публикаций еще в принципе не было. Сейчас, когда имеется определенный массив такой практики, появилась возможность осмыслить тенденции развития соответствующих правоотношений на новом, более глубоком уровне.

Зачем вообще нужно указанное право арендатора, в чем его смысл? Необходимо отметить, что исторически сначала возникло право арендатора сохранить в неизменности свой титул относительно имущества при смене его собственника (разновидность права следования). Со временем это право дополнилось преимущественным правом продолжить аренду по ее истечении, а впоследствии — еще и преимущественным правом выкупа арендованного имущества. Вот как обосновывал право следования классик российской цивилистики Г.Ф. Шершеневич: «Необходимо признать, что договор имущественного найма прекращается с отчуждением вещи, так как он не может быть обязательным для не участвовавшего в нем приобретателя. Однако жизнь противится этому логическому заключению, опасаясь за интересы арендаторов и квартирантов, которые при таком последовательном проведении юридических начал могут быть во всякое время лишены крова и насиженного места, земли, обработанной тщательным трудом. Конечно, если нанимателю причиняется материальный ущерб, за ним сохраняется во всяком случае право требовать возмещения убытков. Но с договором найма соединяются и неимущественные интересы, которые не могут быть ограждены гражданским правом, так как не подлежат оценке. Таков интерес нанимателя, которому среди зимы предлагают оставить квартиру и искать себе новую...»<sup>6</sup>

В силу права следования при продаже арендованного имущества новый собственник, отличный от арендатора, не сможет изъять у последнего имущество до истечения срока действия договора аренды. Кроме того, законодатель (не отягощая излишне арендодателя) дает арендатору дополнительную возможность со-

<sup>2</sup> Официальный Интернет-сайт Верховного Суда Украины: [www.scourt.gov.ua](http://www.scourt.gov.ua)

<sup>3</sup> Научно-практический комментарий Цивильного кодексу України / за заг. ред. В.М. Коссака. Київ, 2004. С. 629.

<sup>4</sup> Цивільне право України. Підручник: у 2 т. / за заг. ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Л. Яроцького. Т. 2. Київ, 2004. С. 189.

<sup>5</sup> Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар: у 2 частинах / за заг. ред. Я.М. Шевченко. Ч. 2. Київ, 2004. С. 250.

<sup>6</sup> Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула, 2001. С. 470—471.

хранить «насиженное место» — привычные ему обстановку, уклад, соседей и т.п. (морально-эмоциональный аспект права).

В коммерческом обороте речь может идти и о реальном материальном интересе: например, клиентура компании во многих случаях просто не будет ездить в новое место расположения компании, и последняя на новом месте должна будет завоевывать клиентов «с нуля». Кроме того, в ситуациях найма недвижимости как для собственного проживания, так и для ведения коммерческой деятельности (особенно долгосрочного) обычным является то, что арендатор благоустраивает помещение для удобства проживания или ведения бизнеса, даже если собственник не принимает на себя обязательства возместить стоимость подобного рода улучшений. Осуществление таких улучшений иногда может быть даже обязательным, например, чтобы привести помещение в соответствие с требованиями законодательства для ведения определенного вида коммерческой деятельности. В частности, это касается соблюдения технических требований по безопасности, выдвигаемых к помещениям коммерческих банков.

Причина того, что на бытовой прокат движимых вещей право преимущественного выкупа арендатором не распространяется (ч. 2 ст. 791 ГК), заключается в отсутствии таких интересов (как морально-эмоционального, так и материального характера). Законодатель четко сориентировал указанное право на оборот недвижимого имущества. Это косвенно подтверждается и тем, что хотя преимущественное право выкупа в сфере оборота движимого имущества формально существует в непредпринимательских договорах аренды (бытовой прокат — это договор с обязательным участием субъекта предпринимательской деятельности), никакой судебной практики по таким спорам обнаружить не удалось. Кроме того, для возникновения преимущественного права законодатель требует, чтобы пользование имуществом было платным, четко указывая, что в случаях бесплатного пользования соответствующего права у пользователя не возникает (ч. 2 ст. 832 ГК).

Практическое применение указанной новеллы законодательства вызывает многочисленную, весьма противоречивую судебную практику. Следует отметить, что Высший хозяйственный суд Украины (далее — ВХСУ) и Высший административный суд Украины (далее — ВАСУ) являются судами третьей (кассационной) инстанции в пределах системы хозяйственных и административных судов. К сожалению, подсудность дел между хозяйственными и административными судами до сих пор до конца не разграничена и вызывает споры. Решения этих двух высших судов могут быть пересмотрены Верховным Судом Украины (далее — ВСУ) — т.е. фактически четвертой инстанцией — при наличии некоторых исключительных обстоятельств, как правило, при расхождении практики высших судов. Для такого пересмотра в Верховном Суде Украины созданы небольшие по числу судей Хозяйственная и Административная палаты. Вместе с тем нужно отметить, что число таких пересмотров крайне невелико, поскольку Верховный Суд традиционно рассматривает большей частью уголовные и гражданские дела.

Противоречивая судебная практика, сложившаяся по некоторым аспектам преимущественного права арендатора выкупить у собственника имущества, может быть объяснена весьма сложными правовыми конструкциями (в ряде случаев частного-публичного характера), возникающими в процессе реализации таких прав. При этом чрезвычайно важно найти справедливый баланс интересов в данных пра-

воотношениях, обеспечив защиту как собственника-арендодателя, так и арендатора имущества от возможных недобросовестных действий друг друга.

Одной из наиболее сложных проблем украинского законодательства является наличие противоречий между отдельными нормами ГК и ХК, принятыми в один день — 16 января 2003 г. — и вступившими в силу также в один день — 1 января 2004 г. Например, ч. 2 ст. 777 ГК устанавливает, что «наниматель, надлежаще исполняющий свои обязанности по договору найма, в случае продажи вещи, переданной в наем, имеет преимущественное право перед иными лицами на ее приобретение». В связи с этим следует поддержать позицию В.В. Воловика<sup>7</sup>, который обоснованно указал на отсутствие у арендатора такого права при внесении имущества собственником в уставный фонд организации или при дарении. В то же время нельзя согласиться, что указанное право не распространяется на договор мены, к которому применяются положения законодательства о договорах купли-продажи. Соответствующее право арендаторов жилья подтверждено и в ч. 2 ст. 822 ГК: «В случае продажи жилья, которое было предметом договора найма, наниматель имеет преимущественное перед иными лицами право на его приобретение».

Однако ч. 2 ст. 289 ХК предусматривает: «Арендатор имеет право выкупить объект аренды, если такое право предусмотрено договором аренды. Условия выкупа арендованного государственного (коммунального) имущества (целостного имущественного комплекса) определяются в соответствии с законом. Арендатор имеет право в любое время отказаться от осуществления предусмотренного в договоре права на выкуп объекта аренды. Приватизация целостных имущественных комплексов, сданных в аренду, осуществляется в случаях и порядке, предусмотренном законом». Возникает логичный вопрос: существует ли преимущественное право арендатора частного имущества, если в договоре аренды между хозяйствующими субъектами о нем ничего не сказано?

На первый взгляд, в нескольких судебных актах на этот вопрос был дан отрицательный ответ (Постановление ВСУ от 1 июня 2004 г. (Хозяйственная палата) по делу по иску ЗАО «Л.» к Фонду государственного имущества Украины и региональному отделению указанного Фонда по Харьковской области<sup>8</sup>; постановления ВХСУ от 12 марта 2008 г. по делу № 4/277-07-6791<sup>9</sup> и от 2 февраля 2006 г. по делу № 4/169-05). Однако эти дела касались приватизации, где право выкупа вообще поставлено в очень жесткие рамки специальным приватизационным законодательством. Для случаев продажи частного имущества одним предприятием другому такого четкого ответа судебная практика не дает, а разрешение этого вопроса осложнено непрекращающимися спорами между «цивилистами» и «хозяйственниками» о том, чей кодекс обладает приоритетом в частном предпринимательском обороте.

Вместе с тем в данном конкретном случае существует возможность выйти из ситуации — считать, что право, закрепленное в ч. 2 ст. 777 ГК, по своей сути есть право, основанное на законе, а в ч. 2 ст. 289 ХК — на договоре, т.е. это разные права.

<sup>7</sup> Цивільний кодекс України. С. 250.

<sup>8</sup> Система інформаційно-правового забезпечення ЛІГА: Закон.

<sup>9</sup> Постановления Высшего хозяйственного суда Украины тут и далее по тексту см. на официальном Интернет-сайте указанного суда (<http://arbitr.gov.ua>), раздел «Судові рішення Вишого господарського суду».

Правовой базой для проведения приватизации в Украине являются принимаемые в форме закона каждые несколько лет государственные программы приватизации. Установлено правило, в соответствии с которым каждая программа действует до принятия следующей. В силу этого правила на сегодняшний день остается действующей «Государственная программа приватизации на 2000–2002 годы», которая была утверждена украинским парламентом еще 18 мая 2000 г.

Пункт 51 указанной Программы гласит, что «в случае принятия решения о приватизации арендованного государственного имущества (здания, строения, помещения) арендатор получает право на выкуп этого имущества, если арендатором с согласия арендодателя осуществлено за счет собственных средств улучшение арендованного имущества, которое невозможно отделить от основного объекта без причинения ему вреда, не менее чем 25 процентов остаточной (восстановительной за вычетом износа) стоимости имущества (здания, строения, помещения). Оценка стоимости объекта приватизации в этом случае производится с использованием экспертной оценки. Такое же право получает арендатор при принятии решения о приватизации в соответствии с законодательством Украины».

Так, ВХСУ не признал за арендатором, ссылавшимся на положения ч. 2 ст. 777 ГК, преимущественное право выкупить имущество при приватизации в ситуации, когда он во время аренды улучшил имущество более чем на 25% стоимости без согласия собственника (Постановление ВХСУ по делу № 11/400 (6/287)-07 от 20 мая 2008 г.). Остается открытым вопрос: покупка имущества по ч. 2 ст. 777 ГК и по ст. 51 Госпрограммы приватизации — это одно и то же право, только ужесточенное для арендаторов государственного и коммунального имущества дополнительными условиями, либо это разные, совершенно самостоятельные права.

13 декабря 2000 г. Конституционным Судом Украины было вынесено решение, касающееся основополагающих принципов приватизации некрупных объектов госсобственности (так называемой «малой приватизации») <sup>10</sup>. Суть этого решения: орган приватизации как уполномоченный представитель собственника принципиально не может быть принужден выставить то или иное имущество на приватизацию. Однако если уж имущество выставляется на приватизацию, то полномочие органа приватизации определить способ отчуждения конкретного имущества (по общему правилу дискреционное) может быть ограничено законом.

После вступления в 2004 г. в силу нового ГК в судебной практике начали возникать расхождения по вопросу, можно ли считать ч. 2 ст. 777 ГК именно таким законом, который в 2000 г. подразумевал Конституционный Суд. По указанному вопросу существует следующая судебная практика высших судов.

В Постановлении по делу № 16/439 от 20 января 2009 г. ВХСУ, хотя и отказал истцу в приватизации имущества, однако не отклонил, по сути, его аргумента о применении к спорным правоотношениям ч. 2 ст. 777 ГК. В иске было отказано только на том основании, что Фонд госимущества не собирался продавать имуще-

<sup>10</sup> Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням товариства покупців членів трудового колективу перукарні № 163 «Черемшина» (м. Київ) щодо офіційного тлумачення окремих положень статті 7 Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» (справа про визначення способу малої приватизації) № 14-рп/2000 від 13.12.2000 р. // Официальный Интернет-сайт Конституционного Суда Украины (www.csu.gov.ua), раздел «Акти суду».

ство. В Постановлении ВХСУ от 15 апреля 2008 г. по делу № 45/391 указано, что на спорные правоотношения распространяются положения как Государственной программы приватизации, так и одновременно ч. 2 ст. 777 ГК и ст. 289 ХК Украины. Суд в данном случае не обратился к вопросу о соотношении между указанными нормами трех законов. Частичный ответ на этот вопрос можно найти в пункте 4 мотивировочной части Решения Конституционного Суда Украины от 1 июля 1998 г. № 9-рп (дело о приватизации государственного имущества): приватизационные сделки являются особыми договорами купли-продажи государственного имущества, на которые распространяются также соответствующие нормы гражданского законодательства, если иное не следует из законодательства о приватизации<sup>11</sup>.

Такой позиции соответствует и Постановление ВХСУ по делу № 11/400 (6/287)-07 от 28 мая 08 г.), не признавшее право покупки имущества за арендатором, который ссылался на положения ч. 2 ст. 777 ГК. В мотивировочной части Постановления указывалось на ограничения указанного права специальным приватизационным законодательством. В ситуации, которая была предметом рассмотрения в данном деле, арендатор в процессе аренды даже улучшил коммунальное имущество более чем на 25% его первоначальной стоимости, однако сделал это без согласия собственника — местной территориальной общины в лице Днепропетровского городского совета.

Следует обратить внимание и на новый приказ Фонда государственного имущества Украины «Об установлении процедуры определения способов приватизации арендованного государственного имущества» № 519 от 9 апреля 2009 г.<sup>12</sup> Этот приказ базируется на достаточно интересной позиции: из его грамматического толкования следует, что Фонд госимущества считает права арендаторов госимущества по п. 51 Государственной программы приватизации и по ч. 2 ст. 777 ГК разными правами, однако процедурные аспекты их реализации, по сути, являются одинаковыми.

В связи с созданием системы административных судов продолжают возникать многочисленные споры в отношении подсудности дел о приватизации между ними и хозяйственными судами. Аналогичные по сути споры рассматривались и хозяйственными (Постановление ВХСУ от 20 января 2009 г. по делу № 16/439), и административными судами (определения ВАСУ от 7 февраля 2008 г. № К-17789/06; от 4 декабря 2007 г. № К-13191/06; Постановление ВАСУ от 6 ноября 2007 г. № К-5013/07).

В последнем из указанных постановлений ВАСУ предложил критерий разграничения подсудности: если покупатель уже приобрел имущество, т.е. заключен договор купли-продажи, нужно рассматривать дело в порядке хозяйственного судопроизводства, если еще нет — административного. Вместе с тем данный критерий

<sup>11</sup> Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Президента України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини четвертої статті 3, частини другої статті 5, частин другої та сьомої статті 7 і частини п'ятої статті 29 Закону України «Про приватизацію державного майна» (в редакції Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про приватизацію майна державних підприємств» від 19 лютого 1997 року) (справа щодо приватизації державного майна) № 9-рп/2000 від 01.07.1998 р. // Официальный Интернет-сайт Конституционного Суда Украины ([www.ccu.gov.ua](http://www.ccu.gov.ua)), раздел «Акти суду».

<sup>12</sup> Наказ Фонду державного майна України «Про встановлення процедури визначення способів приватизації орендованого державного майна» від 09.04.2009 р. № 519 // Відомості приватизації. 2009. № 17.

может быть ревизован: в последнее время Верховный Суд Украины стал склоняться к тому, чтобы относить приватизационные споры к подсудности хозяйственных судов, хотя окончательно этот вопрос еще не разрешен. Ситуация с разграничением подсудности внедоговорных споров как-то утряслась; камнем преткновения является наделение административных судов правом рассматривать споры из «административных договоров», так как до конца непонятно, какие именно договоры с участием органов государственной власти являются административными, а какие — нет.

Периодически возникают случаи, когда арендатор имущества узнает, что предыдущий собственник продал его третьему лицу, абсолютно не учитывая преимущественное право арендатора. В связи с этим важно определить, какой надлежащий судебный иск арендатор должен предъявлять в подобных ситуациях? ВХСУ первоначально стоял на позиции, что таковым должен быть иск о признании договора купли-продажи недействительным с двухсторонней реституцией имущества, т.е. о возврате ее предыдущему собственнику-арендодателю. При этом считалось, что арендатор не вправе требовать перевести на себя права и обязанности покупателя по договору (Постановление ВХСУ по делу № 7/59-92 от 17 октября 2007 г.).

Однако в итоге ВСУ в лице как Гражданской палаты (Определение от 12 сентября 2007 г. по делу по иску Х. к АОЗТ «Продторг», В. и З.), так и Хозяйственной палаты (Постановление от 9 октября 2007 г. по делу по иску ООО «Перлина Криму» к ООО «Влана» и ЧП «ПМТЗ «Автоснаб»<sup>13</sup>) пришел к противоположному заключению. Арендатор в таких случаях должен требовать перевода на него прав и обязанностей по договору купли-продажи имущества. Эту позицию в научной литературе поддержали М.М. Мороз<sup>14</sup> и В.В. Воловик<sup>15</sup>.

В целом соглашаясь с ними, не можем не отметить, что в ч. 2 ст. 777 ГК действительно четко не указан способ защиты прав арендатора. Это де-факто приводит в таких ситуациях к применению аналогии закона. При этом неясно, какая именно из отличающихся процедур должна быть применена по аналогии и в какой части:

1) преимущественного права арендатора на продолжение договора аренды на тех же условиях после его окончания (ч. 1 ст. 777 ГК);

2) преимущественного права нанимателя жилья на продолжение договора найма жилья на тех же условиях после его окончания (ч. 1 ст. 822 ГК);

3) преимущественного права собственника иной части в общей собственности на ее выкуп при продаже (ст. 362 ГК). Сторонником применения именно такой аналогии является В.В. Воловик. Однако он не прояснил ряд связанных с подобным решением спорных моментов. В частности, если встать на эту позицию, то неясно, подлежит ли применению к арендатору по аналогии сокращенный срок исковой давности в один год, предусмотренный законом для защиты соответствующего права совместного собственника. Кроме того, преимущественного права собственника части в общей собственности по ст. 362 ГК не существует при продаже имущества с публичных торгов и неясно, будет ли распространяться это ограничение на арендатора;

<sup>13</sup> Система информационно-правового обеспечения ЛІГА: Закон.

<sup>14</sup> Цивільне право України... С. 189.

<sup>15</sup> Цивільний кодекс України... С. 250.

4) некая комбинация процедур 1, 2 и 3.

Как уже было упомянуто, ГК закрепляет преимущественное право выкупа имущества при его продаже как за арендатором (ч. 2 ст. 777), так и за собственником иной доли в общей совместной собственности (ст. 362). Таким образом, возможно столкновение двух указанных преимущественных прав, т.е. возникновение коллизии между ними. В Постановлении ВХСУ от 23 августа 2006 г. по делу № 30/107 приоритет в такой реальной ситуации был отдан преимущественному праву арендатора со ссылкой на специальные нормы приватизационного законодательства (речь в данном деле шла об отчуждении доли в госимуществе).

В случае с частным имуществом, на наш взгляд, приоритет следует отдавать тому, чей соответствующий титул (общая собственность или аренда) возник раньше. Учитывая, что споры соответствующей категории (как в отношении государственного, так и частного имущества) практически всегда касаются недвижимости, арендатору в данном случае целесообразно не только предусматривать преимущественное право выкупа в договоре аренды, но и регистрировать его в соответствующем государственном реестре как отягощение недвижимого имущества.

Не вызывает сомнений, что собственник имущества может быть добросовестным и не желающим нарушать законных прав арендатора. В каком порядке он должен предложить арендатору выкупить имущество?

*Вариант 1. Инициатива должна исходить от собственника.*

Определения ВАСУ от 4 декабря 2007 г. № К-13191/06 и от 7 февраля 2008 г. № К-17789/06 базируются на общей идее, что собственник должен предложить персонально арендатору выкупить имущество, и только потом может продавать его «на сторону» на тех же или более выгодных на него условиях, если арендатор отказался от выкупа или не дал ответа в определенный срок. До проведения соответствующих переговоров с арендатором собственник вообще не должен предлагать имущество к публичной продаже (на аукционе, конкурсе и т.п.), так как в данных условиях такие его действия уже сами по себе свидетельствуют о желании пренебречь преимущественным правом арендатора.

Обоснованной, на наш взгляд, является позиция, выраженная еще в одном судебном акте кассационной инстанции, что орган приватизации должен, определяя способ приватизации, «учесть преимущественное право арендатора на выкуп арендованного им помещения. Преимущественное право арендатора должно реализовываться путем уведомления нанимателя о своем намерении продать имущество и про условия продажи, и только в случае отказа нанимателя купить вещь на предложенных условиях наймодатель вправе предложить вещь иным лицам и приватизировать объект аренды способом, определенным органом приватизации по собственному усмотрению» (Постановление ВХСУ от 15 апреля 2008 г. по делу № 45/391). В аналогичном, по сути, Постановлении по делу № 1/63-Д от 23 апреля 2009 г. ВХСУ указал, что собственник должен доказать, что письменно уведомлял арендатора о намерении продать имущество.

Разумеется, возможно и что недобросовестный собственник сначала «для вида» предложит арендатору имущество по завышенной цене, а получив отказ в выкупе на таких условиях, продаст его потом «на сторону» дешевле. Такая ситуация реально возникла на практике, и суд полностью поддержал добросовестного арендатора (Постановление ВХСУ по делу № 4/277-07-6791 от 12 марта 2008 г.) Не можем



также не отметить, что арендатору должен быть обеспечен доступ к информации об условиях продажи имущества, иначе он просто не сможет доказать в суде нарушение его прав. Это является отдельной проблемой правового регулирования соответствующих отношений.

*Вариант 2. Инициатива должна исходить от арендатора.*

По мнению иных судей, собственник вправе выставлять имущество на публичную продажу, в которой арендатор принимает участие на общих основаниях. Его преимущественное право реализуется, если все иные предложенные потенциальными покупателями условия окажутся одинаковыми. При этом именно арендатор должен доказать в суде, что проявлял намерение выкупить арендованное имущество (Постановление ВХСУ от 7 июля 2005 г. по делу № 33/12-05). Аналогичную, по сути, позицию ВХСУ высказал в Постановлении от 21 апреля 2008 г. по делу № 11/400 (6/287)-07, правда, в этом конкретном случае дело касалось продажи имущества во время ликвидационной процедуры, открытой в отношении арендодателя.

Соответствующую позицию разделяет известный украинский цивилист профессор В.М. Коссака, указывающий, что «преимущественное право на покупку предмета договора найма перед иными покупателями наниматель имеет при равных иных условиях договора купли-продажи»<sup>16</sup>. Однако даже если условно согласиться, что собственник будет предлагать имущество одновременно нескольким лицам, включая арендатора, трудно представить, каким образом в реальной жизни будут сравниваться все «иные условия договора купли-продажи». Принятие соответствующей позиции может привести к бесконечным спорам, были ли «иные» условия равными или нет, в особенности, если их было много, и они были разнородными. Поэтому более правильно, на наш взгляд, считать критериями для сравнения только цену и срок платежа.

Следует также учитывать, что реализация права арендатора может быть ограничена положениями публичного законодательства, которые регулируют охрану культурного наследия. Постановлением от 3 марта 2009 г. ВСУ направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции дело по иску ООО «Авиантбуд» к Отделу приватизации коммунального имущества Подольского района г. Киева. Кроме необходимости разрешить вопрос о «конкуренции» двух арендаторов дома, расположенного на Андреевском спуске г. Киева, еще одной причиной такого решения ВСУ стала необходимость уточнить наличие согласия на отчуждение имущества со стороны органа охраны культурного наследия (в соответствии со ст. 18 Закона Украины «Об охране культурного наследия» от 8 июня 2000 г.)<sup>17</sup>.

В итоге можно сделать следующие выводы. Реализация преимущественного права арендатора на выкуп помещения при его продаже зависит от вида арендуемого имущества, в частности, в случае приватизации ограничивается специальными нормами законодательства об обороте государственного имущества и охране культурного наследия. В ином случае существовала бы возможность нарушать публичные ограничения, установленные для оборота отдельных видов имущества. Кроме того, наличие указанного права в процессе приватизации связывается с юридическим фактом улучшения арендатором имущества во время пользования с согласия

---

<sup>16</sup> Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. С. 629.

<sup>17</sup> Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 р. // Офіційний вісник України. 2000. № 27 (21.07.2000). Ст. 1112.

собственника более чем на 25% стоимости. К арендатору частного имущества аналогичных требований не выдвигается.

Преимущественное право арендатора на выкуп имущества существует только при правомерном пользовании им на договорной основе за плату.

В судебной практике преобладает подход, что собственник сначала должен провести прямые двусторонние переговоры с арендатором о выкупе им имущества. Только получив отказ в выкупе, он может продать имущество третьему лицу, и только на равных или лучших условиях по сравнению с теми, от которых отказался арендатор.

Способом защиты нарушенных прав арендатора является иск о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи.

Конкуренцию преимущественных прав совместного собственника и арендатора на покупку части в частном имуществе предлагается разрешать исходя из того, чей титул возник раньше.

В качестве критериев оценки предложения арендатора и третьего лица на выкуп имущества у собственника предлагается считать только цену и срок платежа.

Проблемами, которые еще не нашли разрешения в судебной практике и могут стать предметом дальнейших научных исследований, являются: определение объема прав арендатора по ч. 2 ст. 777 ГК (если таковые существуют) при продаже имущества через механизмы налогового залога, ликвидационной процедуры, исполнительного производства, а также реализация прав залогодержателя, в особенности, если он изъявляет желание оставить вещь за собой на предусмотренных законом основаниях.

Контактные данные автора: molodyko@hotmail.com