

**ДОСВІД ЗАРУБІЖНИХ КОЛЕГ**

УДК 347.440.66

**О ПРАВОВОЙ ПРИРОДЕ ДОГОВОРА НАЙМА-ПРОДАЖИ  
И ДОГОВОРА АРЕНДЫ С ПРАВОМ ВЫКУПА  
(НА ПРИМЕРЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ И УКРАИНЫ)**

**Вартанян А. М.,**

кандидат юридических наук, доцент,  
доцент кафедры гражданского права и процесса  
учреждения образования  
«Гродненский государственный университет  
имени Янки Купалы»  
(г. Гродно, Республика Беларусь)

**Аннотация:** В статье рассматриваются вопросы определения правовой природы договора найма-продажи и договора аренды с правом выкупа. Обосновывается смешанный характер данных договоров. Анализируется действующее законодательство Республики Беларусь и Украины, регулирующее отношения по найму-продаже и аренде с правом выкупа. Указывается на схожесть законодательного регулирования данных отношений в Республике Беларусь и Украине. Делается вывод о необходимости расширения круга отношений, к которым возможно применение правил о найме-продаже.

**Ключевые слова:** купля-продажа, наем, аренда, наем-продажа, выкуп, право выкупа, договор.

**Анотація:** У статті розглядаються питання визначення правової природи договору найму-продажу та договору оренди з правом викупу. Обґрунтовується змішаний характер даних договорів. Аналізується чинне законодавство Республіки Білорусь і України, що регулює відносини найму-продажу і оренди з правом викупу. Вказується на схожість законодавчого регулювання даних відносин у Республіці Білорусь та Україні. Робиться висновок про необхідність розширення кола відносин, до яких можливе застосування правил про оренду-продаж.

**Ключові слова:** купівля-продаж, найм, оренда, найм-продаж, викуп, право викупу, договір.

**Annotation:** The article considers the issues of determining the legal nature of the contract of sale and contract of lease with option to purchase. Substantiates the hybrid nature of these contracts. The author analyzes the current legislation of the Republic of Belarus and Ukraine, regulating relations for hire, sale & rent with option to buy. Indicates the similarity of legal regulation of these relations in the Republic of Belarus and Ukraine. The conclusion about the need to expand the circle of relations to which the application of rules on hiring and selling.

**Key words:** sale, hire, lease, lease-sale, foreclosure, redemption right, the contract.

Гражданское законодательство многих постсоветских стран предусматривает возможность заключения договоров, посредством которых вещь, до перехода на нее права собственности, может находиться в пользовании у будущего собственника. Представляется, что заключение таких договоров целесообразно в случае, когда отсутствует возможность сразу оплатить полную стоимость вещи, но при этом есть возможность получения от использования такой вещи дохода, за счет которого возможно в течение определенного периода времени оплатить полную стоимость используемой вещи.

К таким видам договора относятся договор найма-продажи и договор аренды с правом выкупа. На первый взгляд эти два вида договоров очень схожи друг с другом, однако, между ними имеются и принципиальные отличия, которые указывают на их самостоятельность по отношению друг к другу. В связи с этим, целью настоящей статьи является проведение на примере законодательства Республики Беларусь и Украины правового анализа конструкции данных договоров, их правовой природы, чтобы выявить отличительные особенности данных договоров, позволяющие разграничить правоотношения по найму-продаже и аренде с правом выкупа.

Учитывая то, что договоры, являющиеся

предметом данного исследования, одновременно включают в себя элементы нескольких самостоятельных гражданско-правовых договоров, необходимо рассмотреть вопрос о возможности отнесения их к договорам смешанного типа.

Исследование проблем смешанных договоров проводилось еще в дореволюционный и советский периоды. Однако все исследования того времени носили преимущественно теоретический характер ввиду отсутствия законодательного признания конструкции смешанного договора. Законодательное закрепление смешанный договор получил именно в действующем гражданском законодательстве. Учитывая, что в основу гражданских кодексов многих постсоветских стран положен Модельный гражданский кодекс [1], и Гражданский кодекс Республики Беларусь [2] и Гражданский кодекс Украины [3] закрепили положения о возможности заключения смешанного договора. Так, в п. 2 ст. 391 Гражданского кодекса Республики Беларусь содержится норма, в соответствии с которой «если иное не предусмотрено законодательными актами, стороны могут заключать договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законодательством (смешанный договор)». Аналогичная норма содержится и в п. 2 ст. 628 Гражданского кодекса Украины – «стороны имеют право укласти договір, в якому містяться елементи різних договорів (змішаний договір)».

© Вартанян А.М., 2015

Не смотря на то, что круг поименованных договоров остается достаточно стабильным, потребность в новых договорных конструкциях постоянно возрастает. В связи с этим, появление в правоприменительной практике новых договорных конструкций, содержащих в себе элементы разных гражданско-правовых договоров, является объективным процессом развития современных гражданских правоотношений. Смешанный договор дает возможность приблизить договорные формы к конкретным обстоятельствам и потребностям сторон договора, не ослабляя при этом эффективности гражданско-правового регулирования.

Гражданский кодекс Республики Беларусь и Гражданский кодекс Украины предусматривают возможность заключения договоров, посредством которых вещь, до перехода на нее права собственности, может находиться в пользовании у будущего собственника. В качестве таковых названы договор найма-продажи и договор аренды с правом выкупа.

И Гражданский кодекс Республики Беларусь (ст. 471), и Гражданский кодекс Украины (ст. 705) содержат абсолютно идентичные нормы о договоре найма-продажи. Так, в соответствии с ч. 1 ст. 471 Гражданского кодекса Республики Беларусь *«договором может быть предусмотрено, что до перехода права собственности на товар к покупателю покупатель является нанимателем (арендатором) переданного ему товара (договор найма-продажи)»*. В соответствии же с п. 1 ст. 705 Гражданского кодекса Украины *«за договором найму-продажу до переходу до покупки права власності на переданий йому продавцем товар покупець є наймачем (орендарем) цього товару»*.

Несколько отличаются по содержанию нормы Гражданского кодекса Республики Беларусь и Гражданского кодекса Украины о договоре аренды с правом выкупа. Так, Гражданский кодекс Республики Беларусь в ст. 595 содержит норму, предусматривающую право выкупа арендатором арендуемого имущества – *«в законодательстве или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество может быть выкуплено арендатором по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены»*. При этом Гражданский кодекс Украины не содержит нормы, прямо указывающей на возможность заключения подобного договора, однако, на возможность заключения договора аренды с правом выкупа указывает п. 2 ст. 777, в соответствии с которой *«наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання»*. Таким образом, в Гражданском кодексе Украины возможность заключения договора аренды с правом выкупа реализована через преимущественное перед другими лицами право арендатора приобрести арендованную им вещь в собственность, в случае ее продажи арендодателем. Прямое указание на возможность заключения договора аренды с правом выкупа Гражданский кодекс Украины содержит лишь в отношении такого объекта аренды как жилье (ст. 810-1), закрепляя

особенности правового регулирования данного вида правоотношений в специальном нормативном правовом акте – Постановлении Кабинета Министров Украины от 25.03.2009 г. № 274 «Об утверждении порядка аренды жилья с выкупом» [4].

Закрепление в гражданском законодательстве таких видов договоров как договор найма-продажи и договора аренды с правом выкупа порождает необходимость определения правовой природы данных договоров, и, в частности, выявления их смешанного характера.

Само название договора найма-продажи указывает на его смешанный характер. Критерии отнесения договора к смешанному типу определены в п. 2 ст. 391 Гражданского кодекса Республики Беларусь и в п. 2 ст. 628 Гражданского кодекса Украины, в соответствии с которыми стороны могут заключать договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законодательством (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

Таким образом, применительно к договору найма-продажи можно констатировать, что он содержит элементы двух самостоятельных видов договора – договора аренды (найма) и договора купли-продажи. При этом следует отметить, что определяющим является договор купли-продажи, так как для договора найма-продажи цель продажи вещи является основной. Что же касается передачи по данному договору вещи в аренду (наем), то эта цель является второстепенной, опосредованной продажей, направленной на ее достижение.

Учитывая положения п. 2 ст. 391 Гражданского кодекса Республики Беларусь и п. 2 ст. 628 Гражданского кодекса Украины, к договору найма-продажи будут применяться правила о договоре аренды и договоре купли-продажи. При этом в части найма соответственно будут применяться правила об аренде, а в части приобретения товара в собственность – правила о купле-продаже.

С учетом того, что ст. 471 расположена в § 2 Розничная купля-продажа Главы 30 Купля-продажа Гражданского кодекса Республики Беларусь и, соответственно, ст. 705 расположена в § 2 Розничная купля-продажа Главы 54 Купля-продажа Гражданского кодекса Украины, договор найма-продажи относится к разновидности договора розничной купли-продажи.

Что касается договора аренды с правом выкупа, то данное правоотношение регулируется ст. 595 Гражданского кодекса Республики Беларусь и ст. 777 Гражданского кодекса Украины, в соответствии с которыми предусматривается возможность выкупа арендатором арендованного имущества.

Как видим, договор аренды с правом выкупа, как и договор найма-продажи, включает элементы договоров аренды и купли-продажи. Однако в юридической литературе встречается мнение, что договор аренды с правом выкупа не является смешанным, поскольку условие о переходе права

собственности на имущество по окончании договора аренды, а также при досрочном выкупе не порождает отношений по купле-продаже, при этом выкуп имущества рассматривается не как купля-продажа, а как переход права собственности в силу условий самого договора аренды [5, с. 292]. В частности, что, реализуя право на выкуп, «арендатор не выходит за рамки арендных отношений, которые при осуществлении им выкупа имущества прекращаются... Ему не требуется заключать отдельный договор купли-продажи имущества, если соответствующие условия согласованы в договоре аренды» [6, с. 19].

Вместе с тем, как справедливо отмечает А. Бычков, как раз наоборот следует признать, что условие о выкупе в договоре аренды свидетельствует о его смешанном характере. Отношения сторон договора аренды, связанные с выкупом арендованного имущества, правилами, относящимися к договору аренды, не регулируются, поскольку к ним применяются исходя из их существа нормы о купле-продаже [7].

Несмотря на то, что ст. 595 Гражданского кодекса Республики Беларусь и ст. 777 Гражданского кодекса Украины не указывают на применение к договору аренды с правом выкупа положений о купле-продаже, необходимо учитывать правила, закрепленные в п. 2 ст. 391 Гражданского кодекса Республики Беларусь и п. 2 ст. 628 Гражданского кодекса Украины соответственно.

Таким образом, анализ правовой природы договора найма-продажи и договора аренды с правом выкупа указывает на смешанный характер данных видов договоров. Данные договоры сочетают в себе такие виды гражданско-правовых отношений, как купля-продажа и аренда.

Смешанный характер договора найма-продажи и договора аренды с правом выкупа обусловлен возможностью применения к данным правоотношениям как норм, регулирующих отношения купли-продажи, так и норм, регулирующих арендные отношения. Однако данные нормы подлежат применению в соответствующей части.

При этом следует отметить, что договор найма-продажи является смешанным с момента его заключения, так как предусматривает обязанность покупателя оплатить полученный товар (в этой части применяются правила о купле-продаже), а также до перехода права собственности на данный товар, то есть до полной его оплаты, вносить арендную плату за пользование товаром, так как собственником покупатель еще не является (в этой части применяются правила об аренде).

Что касается договора аренды с правом выкупа, то признаки смешанного договора данное правоотношение приобретает только с того момента, когда арендатор выразит волеизъявление на выкуп товара. Учитывая то обстоятельство, что выкуп арендованного имущества является правом, а не обязанностью арендатора, арендатор может этим правом и не воспользоваться. В этом случае правоотношение не выйдет за рамки договора аренды, в связи с чем, основания для применения норм о купле-продаже не будет, что в свою очередь

свидетельствует об отсутствии признаков смешанного договора.

Кроме того, в целях совершенствования правового регулирования отношений найма-продажи, на наш взгляд, нормы о договоре найма-продажи следовало бы исключить из норм, регулирующих розничную куплю-продажу, и поместить их в общие положения о купле-продаже как Гражданского кодекса Республики Беларусь, так и Гражданского кодекса Украины. Это позволило бы расширить круг субъектов, имеющих право на заключение договора найма-продажи, не сводя возможность продажи товара по данному договору лишь продавцом, являющимся субъектом предпринимательской деятельности. Кроме того, это позволило бы сторонам самостоятельно определять цель использования приобретаемого товара, не ограничиваясь лишь личным, семейным, домашним или иным подобным использованием, не связанным с предпринимательской деятельностью. Также это позволило бы устранить существующее противоречие между нормами о договоре найма-продажи и нормами, определяющим предмет арендных правоотношений, которые в качестве такового называют лишь индивидуально-определенные непотребляемые вещи, исключая возможность, как это может быть предусмотрено договором розничной купли-продажи, передачи в рамках договора вещи потребляемой или определяемой родовыми признаками. Данные положения должны содержаться в самой норме, регулирующей договор найма-продажи.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. О модельном гражданском кодексе для государств-участников Содружества Независимых Государств (часть первая): постановление Межпарламентская Ассамблея государств-участников Содружества Независимых Государств, 29 окт. 1994 г. – 2015 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.levonevsky.org/bazaby/org327/basic/text0234.htm> – Дата доступа: 01.11.2015.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.; одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. // Эталонный банк данных правовой информации Респ. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435–IV // Верховна Рада України. Законодавство України [Електронний ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
4. Про затвердження Порядку оренди житла з викупом: постанова Кабінету Міністрів України від 25.03.2009 р. № 274 // Верховна Рада України. Законодавство України [Електронний ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/274-2009-p>.
5. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. проф. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина; Ин-т государства и права РАН. – М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2002. – 976 с.
6. Сергеев, А. Договор аренды имущества с правом выкупа / А. Сергеев, Т. Терещенко // Корпоративный юрист. – 2007. – № 1. – С. 19-24.
7. Бычков, А. Договоры найма-продажи и аренды с правом выкупа / А. Бычков. – 2015 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.sudmos.ru/articles/sdelki/dogovor\\_290.html](http://www.sudmos.ru/articles/sdelki/dogovor_290.html). – Дата доступа: 01.11.2015.