



УДК:347. 464. 3 (477)

*Ткачук М.О.,
аспірант 1-го року навчання
кафедра цивільного права
юрідичного факультету ЗДУ*

ДОГОВІР РЕНТИ - НОВЕЛА УКРАЇНСЬКОГО З ОБОВ'ЯЗАЛЬНОГО ПРАВА

Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р., який набрав чинності з 1 січня 2004 р., серед інших видів договірних зобов'язань, передбачає наявність такого договірного інституту, як інститут ренти.

Договірний інститут ренти, передбачений главою 56 ЦК України, є новим для українського цивільного законодавства. У той же час в Європі договір ренти отримав своє законодавче закріплення ще у Середні віки.

Вважається, що існують дві причини виникнення договору ренти. Перша з них - це відсутність готівки, що призвело до виникнення ренти нерухожості (рентної оренди). На думку французького цивіліста Л.Ж. Моранд'єра, "власник, який зотів продати своє нерухоже майно, ледше міг зняти набувача, який був готовий виплачувати довічну ренту, аніж того, хто згодився б заплатити капітальну суму. Друга причина виникнення договору ренти - це заборона відсоткових позик. Одним із способів обходу цієї заборони став договір ренти. Позичальник, який отримував капітальну суму, приймав на себе не обов'язок сплачувати відсотки на цю суму та повернути її, а невизначений обов'язок сплачувати кредиторів щорічну суму."

Легальне визначення договору ренти дано у ч. 1 ст. 731 ЦК України. За договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платнику ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі.

Сторонами договору ренти є одержувач ренти - особа, що передає своє майно у власність іншій особі з метою отримання від останньої ренти у формі грошової суми або в іншій формі, та платник ренти - особа, що зобов'язана в обмін на отримане у власність майно сплачувати особі, що його передала, ренту.

Відповідно до ст. 733 ЦК України, сторонами у договорі ренти можуть бути фізичні або юридичні особи.

Предмет договору ренти визначено доволі узагальнено: вказано, що одержувач ренти передає у власність платнику ренти майно (ч. 1 ст. 731 ЦК України). Конкретний склад та види майна, яке може виступати предметом договору ренти, може бути визначено тільки шляхом доктринального тлумачення чинних норм цивільного законодавства з урахуванням тенденцій практики правозастосування.

Згідно із ст. 190 ЦК України під поняття "майно" підпадають окремі речі, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Особливими видами

майна, які також можуть виступати предметом договору ренти, є гроші та цінні папери. Але треба зауважити, що не можуть виступати предметом договору ренти безгосподарні цінні папери, які є цифровими записами про грошову масу, що перебуває у обігу, та бездокументарні цінні папери, які являють собою лише особливий спосіб фіксації прав.

Окрім переліченого, на думку проф. Є. Харитонова, "можлива передача під виплату ренти інформації, результатів іншої інтелектуальної діяльності, виключних прав на них, виконання робіт та надання послуг з тією ж метою".

Під час передавання одержувачем ренти платнику ренти грошових коштів під виплату ренти укладається договір, за своїми ознаками подібний до договору позички. Але він має суттєву відмінність від останнього: на платника ренти не може бути покладено обов'язок з повернення одержувачеві ренти отриманого від нього у власність грошових коштів.

У відповідності до ст. 732 ЦК України договір ренти укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, а договір про передачу нерухомого майна під виплату ренти підлягає також державній реєстрації.

Підписані вимоги законодавця до оформлення договору ренти пов'язані максимально гарантувати інтереси одержувача ренти.

Договір ренти відноситься до групи договорів, що передбачають відчуження майна. За цією ознакою він є подібним до договорів купівлі-продажу, міни, дарування. Однак він є само стійким видом договору.

Від договору дарування договір ренти відрізняється тим, що особа, яка є винною відчуження майна на користь іншої особи, наділена правом вимагати зустрічного відшкодування - рентного платежу.

В той же час ч. 1 ст. 734 передбачає можливість укладення безоплатного договору ренти. На нашу думку, такий договір є абсолютно тотожним договору дарування. Хіба що при укладенні договору дарування одна сторона (дарувальник) має намір обдарувати іншу сторону (обдаровуваного), а при укладенні договору ренти така мета відсутня.

Отже, доцільність законодавчого закріплення можливості укладення безоплатного договору ренти - під великим сумнівом.

Від договорів купівлі-продажу та міни договір ренти відрізняється характером зустрічного відшкодування, що надається одержувачеві ренти за відчужуване майно. За договором купівлі-продажу покупець виплачує за товар певну ціну. Так само за договором міни взаємне відчуження майна сторонами здійснюється за певне, заздалегідь визначене відшкодування.

За договором ренти обсяг рентних платежів, що належить сплатити одержувачеві ренти, є не визначеним, оскільки зобов'язання по сплаті ренти діє безстроково (безстроковий договір ренти).

В той же час законодавець передбачив наявність строкового договору ренти, вприсність якого також викликає великі сумніви. Важко знайти суттєві відмінності такого договору від договору купівлі-продажу з відстрочкою платежу. Як і у випадку договору купівлі-продажу з відстрочкою платежу, за строковим договором ренти визначається ціна майна, що передається, яка виступає рентним платежем і сплачується частками періодично, на протязі певного часу.

Договір ренти є самостійним договором, але по відношенню до нього можливо застосовувати у субсидіарному порядку норми про договори купівлі-продажу та дарування. Це пояснюється тим, що теоретично і практично відчуження майна під впливу ренти, як ми вже зазначали, може бути здійснено двома способами. У ч. 1 ст. 734 ЦК України встановлено, що майно, яке відчужується під впливу ренти, може бути передано одержувачем ренти у власність платника ренти за плату або безплатно. В силу ч. 2 ст. 734 ЦК України, якщо договором ренти встановлено, що одержувач ренти передає майно у власність платника ренти за плату, до відносин сторін щодо передавання майна застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, а якщо майно передається безплатно, положення про договір дарування, якщо це не суперечить суті договору ренти. Проте ч. 2 ст. 734 потрібно мати на увазі під час вирішення питання щодо реальності чи консенсуальності договору ренти.

Безплатний договір ренти рухомого майна є реальним, якщо час укладення договору та час передавання майна співпадають, а консенсуальним він буде у тому випадку, коли договір укладено, але майно буде передано у майбутньому. Зазначене випливає з ч. 1 ст. 717 ЦК України, оскільки у цьому випадку до відносин про передавання майна застосовуються норми глави 55 ЦК України про договір дарування.

Договір ренти є консенсуальним, коли передавання рухомого майна здійснюється за плату. У цих випадках до відносин щодо передавання майна застосовуються норми глави 54 ЦК України про договір купівлі-продажу.

Таким чином, договори ренти, укладені під час відчуження рухомого майна, можуть мати реальний та консенсуальний характер у залежності від того, за плату чи безплатно відчужено рухоме майно під впливу ренти. Відповідно договори ренти можуть мати односторонній чи взаємний характер. Реальні договори ренти, за якими передавання рухомого майна у власність платника ренти здійснюється за моделлю договору дарування, є односторонніми, а консенсуальні договори ренти, за якими передавання рухомого майна у власність платника ренти здійснюється за моделлю договору купівлі-продажу, є взаємними.

Якщо під впливу ренти передається нерухоме майно, варто враховувати необхідність державної реєстрації право чинів з нерухомим майном та прав на нього.

У відповідності до ч. 2 ст. 732 ЦК України, договір про передачу нерухомого майна під впливу ренти підлягає державній реєстрації. Як наслідок, права та обов'язки одержувача ренти і платника ренти виникають лише після державної реєстрації. У цьому випадку про консенсуальність чи реальність договору ренти говорити не доводиться.

Договір ренти є оплатним. Це проявляється у необхідності надання платником ренти її одержувачеві рентних платежів, варті майна, отриманого у власність. Право на отримання рентних платежів виникає у одержувача ренти тільки після передавання майна під впливу ренти. Відповідно, з цього ж моменту виникає обов'язок виплати рентних платежів у платника ренти. Рентні платежі можуть здійснюватися у грошовій формі або шляхом передавання майна, виконання робіт або надання послуг (ч. 1 ст. 737 ЦК України).

Отже, дозая у Цивільному кодексі, поряд з іншими новизнами, договору ренти, є значним успіхом, але, на жаль, винстауємо наявність певних недоліків, які обов'язково мають бути ліквідовані найближчим часом. Пропонуємо науковцям-цивілістам залучитися до обговорення проблем законодавчого закріплення та застосування нових інститутів цивільного права України, у тому числі договору ренти.

ЛІТЕРАТУРА

1. Морандьєр Л.Ж. Гражданское право Франции: Книга 1.- М., 1961.
2. Цивільний кодекс України. - К.: Школа, 2003.- 384 с.