

## ПРОБЛЕМИ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РЕНТНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ

Голубєва Н. Ю.,

кандидат юридичних наук, доцент,  
кафедри цивільного права НУ „ОЮА”

Стаття присвячена дослідженню проблем та шляхів їх вирішення, що виникають при укладанні, виконанні договорів ренти на сучасному етапі розвитку цивільного законодавства України. Відмічається, що у ЦК законодавець «переплутав» наслідки розірвання договору при платній і безоплатній передачі речі. Тому сторони мають детально передбачити наслідки розірвання договору у тексті договору, інакше на їх відносини будуть розповсюджені згадані правила.

**Ключові слова:** зобов'язання, договір ренти, договірні зобов'язання.

Статья посвящена исследованию проблем и путей их решения, которые возникают при заключении, выполнении договоров ренты на современном этапе развития гражданского законодательства Украины. Отмечается, что в ГК законодатель «перепутал» последствия расторжения договора при платной и безвозмездной передаче вещи. Поэтому стороны должны детально предусмотреть следствия расторжения договора в тексте договора, иначе на их отношения будут распространены упомянутые правила.

**Ключевые слова:** обязательство, договор ренты, договорные обязательства.

The article is devoted to the problems and their solutions, which arise from the conclusion, performance of contracts of rent at the present stage of development of civil legislation in Ukraine. It is noted that legislator "confused" the consequences of termination voluntary transmittal and donation thing in the Civil Code. Therefore, parties should stipulate in detail the consequences of avoidance of the contract, otherwise their relationship will be subject to the general rule.

**Keywords:** obligation, contract rents, contractual obligations.

Актуальність розгляду правових проблем пов'язаних із виконанням рентних зобов'язань у цивільному праві не викликає сумнівів, оскільки процес кардинального оновлення права України привніс у цивільне право нові інститути, серед яких є раніше невідомі українському праву, наприклад, і договір ренти. Аналіз правової природи договору ренти проводився у літературі М.П. Апанасюком, І. С. Тімуш [1, 12; 2, 18], та іншими вченими. Метою цієї статті є аналіз проблем, що виникають при укладанні, виконанні договорів ренти на сучасному етапі розвитку цивільного законодавства України.

Договір ренти представляє собою двосторонню угоду, за якою одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або іншого надання (ст. 731 ЦК України).

Цивільно-правова характеристика договору. Договір є *реальним*, для укладання договору необхідне передання майна платникові ренти (якщо об'єктом договору є нерухомість, також необхідне дотримання форми договору, інакше договір буде вважатися неукладеним). Договір є *одностороннім*. Після передання майна одержувач ренти не несе за договором ніяких зобов'язань, він має лише права. Договір є *оплатним*, оскільки майно передається в обмін на рентні платежі у вигляді грошової суми або у іншій формі. Безстроковий договір є *алеаторним*, оскільки пов'язаний з ризиком, що платежі виявляться меншими ніж вартість майна, і навпаки. Договір носить безперервний, *триваючий* характер, при цьому платежі носять періодичний характер.

Елементи договору. *Предмет* – дії направлені на передачу майна у власність платнику ренти в обмін на періодичні виплати. *Об'єктом* договору є будь-яке

майно з дотриманням вимог його оборотоздатності, в тому числі і не цінне майно та майнові права, адже у відповідності до ст. 190 ЦК майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. *Сторонами* є одержувач ренти – особа, яка 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, яка зобов'язана в обмін на отримане у власність майно, сплачувати особі, яка його передала, ренту. ЦК не встановлює обмежень відносно одержувачів та платників ренти. *Істотні умови:* предмет, в тому числі майно, яке передається, та рентні платежі. Із смислу ст. 737 ЦК у договорі може не вказуватися тільки розмір ренти, що виплачується у грошовому виразі. В цьому випадку розмір ренти встановлюється у розмірі облікової ставки НБУ, якщо більший розмір не встановлений договором ренти. *Форма* – письмова із нотаріальним посвідченням, а якщо під виплату ренти передається нерухоме майно, то ще й державна реєстрація.

Види договору ренти:

1. У залежності від *строку* дії договору можна поділити договори ренти:

а) *строкові* – рента виплачується протягом відповідного строку;

б) *безстрокові* – у договорі не визначений строк виплати ренти.

2. У залежності від *платності передачі* майна:

а) з *оплатною* передачею майна. Якщо договором ренти встановлено, що одержувач ренти передає майно у власність платника ренти за плату, до відносин сторін щодо передання майна застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, якщо це не суперечить суті договору ренти (наприклад, ті, у яких передбачено момент переходу права власності, момент переходу ризику випадкової загибелі майна,

що передається (ст. 668 ЦК), обов'язок продавця попередити покупця про права третіх осіб на майно (ст. 659 ЦК), обов'язки сторін при пред'явленні третьою особою позову про витребування у покупця переданої йому речі (ст. 660 ЦК).

б) з *безоплатною* передачею майна. якщо майно передається безоплатно, - положення про договір дарування (тільки реального, оскільки рента відноситься до реальних договорів, а дарування, як відомо, може бути і консенсуальною), якщо це не суперечить суті договору ренти, якщо це не суперечить суті договору ренти (наприклад, ті, у яких передбачено про наслідки спричинення шкоди, завданої недоліками подарованої речі (ст. 721 ЦК), прийняття дарунка та виникнення права власності обдаровуваного з моменту його прийняття (ст. 722 ЦК).

Що стосується форми рентних платежів, то вони можуть мати наступні форми: 1) грошова; 2) натуральна - передання речей; 3) відробіткова (виконання робіт чи надання послуг). Може бути встановлена і змішана форма ренти, яка виплачується частково грошима, а частково шляхом передання речей, виконання робіт або надання послуг. Форма і розмір ренти встановлюється договором ренти.

Складним здається встановлення розміру рентних платежів у безстроковій ренті. У ЦК передбачене безумовне право платника безстрокової ренти відмовитися від договору ренти, при цьому інше не можна передбачити у договорі. Це правило робить неможливим адекватно встановити розмір рентних платежів, якщо не передбачити наслідків такої відмови, інакше є ризик отримати взамін майна виплату платежів у короткій термін. А якщо встановити високій рівень платежів, то це ще більше стимулює відмовитися від договору. Напевне, саме з цієї причини, безстрокові договори ренти не зустрічаються на практиці.

У відповідності до ст. 737 ЦК, якщо одержувач ренти передав у власність платника ренти грошову суму, розмір ренти встановлюється у розмірі облікової ставки НБУ, якщо більший розмір не встановлений договором ренти. З цього формулювання можна зробити два висновки: по-перше, меншим ніж розмір облікової ставки НБУ розмір ренти не може бути визначений навіть за умовами договору; по-друге, відсутність розміру ренти у договорі, в якому рента передбачена у грошовій формі не тягне визнання договору недійсним у зв'язку з відсутністю істотної умови, адже закон встановлює розмір ренти встановлюється у розмірі облікової ставки НБУ.

Практично значущими при виконанні укладеного договору ренти є наступне питання. Згідно до ст. 739 ЦК платник безстрокової ренти має право на безумовну (без пояснення причин) відмову від договору ренти. Обмеження цього права має наслідком нікчемність договору в цій частині.

Наслідками такої відмови є: припинення договору після спливу трьох місяців від дня одержання одержувачем ренти письмової відмови платника безстрокової ренти від договору за умови по-

вного розрахунку між ними, а також інші наслідки передбачені договором, адже, договором ренти можуть бути встановлені умови здійснення платником безстрокової ренти відмови від договору ренти.

Одержувач ренти має право вимагати розірвання договору безстрокової ренти лише у разі, якщо:

- 1) платник безстрокової ренти прострочив її виплату більш як на один рік;
- 2) платник безстрокової ренти порушив свої зобов'язання щодо забезпечення виплати ренти;
- 3) платник безстрокової ренти визнаний неплатоспроможним або виникли інші обставини, які явно свідчать про неможливість виплати ним ренти у розмірі і в строки, що встановлені договором;
- 4) в інших випадках, встановлених договором ренти.

Якщо сторони у договорі не встановили правові наслідки його розірвання, розрахунки між ними проводяться відповідно до ст. 741 ЦК, залежно від того, чи майно було передано у власність платника ренти за плату чи безоплатно.

Так, якщо майно було передано у власність платника ренти безоплатно, у разі розірвання договору ренти одержувач ренти має право вимагати від платника ренти виплати річної суми ренти (ч. 2 ст. 741 ЦК).

Якщо майно було передано у власність платника ренти за плату, одержувач ренти має право вимагати від платника ренти виплати річної суми ренти та вартості переданого майна (ч. 3 ст. 741 ЦК).

Проілюструємо цю вимогу закону. Якщо рік передавалась безоплатно (отримувач речі передав рік, а взамін отримує рентні платежі), наприклад, автомобіль вартістю 10000 грн., а взамін отримує рентні платежі у розмірі 1000 грн. в квартал. Нагадаємо, що договір безстроковий, від якого платник ренти може в будь-який момент відмовитися, а тому не вигідно встановлювати маленькій розмір платежів (власне це правило зводить нанівець використання безстрокового договору ренти, який у всьому світі передбачає передачу майна за рентні платежі на тривалий строк, а тому платежі, як правило, не великі). У разі розірвання такого договору отримувач ренти отримає річну суму ренти – 4000 грн.

У разі укладання безстрокової ренти за оплатною передачею речі (наприклад, автомобіль вартістю 10000 грн., а взамін отримує рентні платежі у розмірі 1000 грн. в квартал та оплату при передачі у розмірі 5000 грн. при розірванні договору отримувач ренти може претендувати на річну суму ренти та вартості переданого майна (10000+4000=14000 грн.). Але ж при укладанні договору він вже отримав 5000 грн.

Таке вирішення питання веде до збагачення отримувача ренти за рахунок платника ренти. І навпаки у випадку безоплатної передачі речі, отримувач ренти отримав лише річну суму рентних платежів, при цьому при передачі майна нічого не отримував. Тут очевидне збагачення платника ренти за рахунок отримувача ренти. Звичайно, приведені досить умовні

(стосовно сум) приклади.

Очевидно у ЦК законодавець «переплутав» наслідки розірвання договору при платній і безоплатній передачі речі.

Тому сторони мають детально передбачити наслідки розірвання договору у тексті договору, інакше на їх відносини будуть розповсюджені згадані правила.

Щодо ж договору ренти, укладеного на певний строк, застосовуються загальні правила про можливість розірвання договору, передбачені ст. 651, 652 ЦК.

Цікавим також є питання співвідношення договорів ренти та довічного утримання, вони мають багато спільного (наприклад, обидва відносяться до договорів про передачу майна у власність, форма договору – письмова з нотаріальним посвідченням, а якщо передається нерухомість – вимагається державна реєстрація, форма платежів – грошова, натуральна та відробіткова).

Однак ці договори мають низку відмінностей. Порівняння цих договорів можна провести за наступними критеріями. Об'єкт договору: у договорі ренти – будь-яке майно, в тому числі майнові права; у договорі довічного утримання – нерухоме майно, рухоме майно, якщо воно має значну цінність. Суб'єкти договору: у договорі ренти – одержувач ренти та платник ренти: юридичні та фізичні особи; у договорі довічного утримання – відчужувач – фізична особа, набувач – дієздатні фізичні особи та юридичні особи. Характер зустрічного задоволення: у договорі ренти – як правило, матеріальні

блага, але можуть бути і нематеріальні блага у вигляді надання нематеріальних послуг; у договорі довічного утримання – матеріальні (матеріальне забезпечення) та нематеріальні блага (догляд). Строк договору: у договорі ренти – визначений чи невизначений (безстрокова рента); у договорі довічного утримання – завжди обумовлений моментом смерті, а точніше – поховання, відчужувача (договір строковий – пожиттєвий). Періодичність виплат: у договорі ренти – кожен квартал, якщо інше не передбачено договором; у договорі довічного утримання – кожен місяць, оскільки договір призначений для задоволення особистих та побутових потреб). Особливості передачі майна: у договорі ренти – безоплатно чи за плату, у залежності від чого до договору застосовуються деякі правила договорів купівлі-продажу та дарування; у договорі довічного утримання – безоплатно (при отриманні майна отримувач не несе обов'язків часткової його оплати). Наслідки випадкової загибелі майна: у договорі ренти – ризик – на власникові – платнику ренти, але у безстроковій ренті він має право вимагати припинення зобов'язання щодо виплати ренти або зміни умов її виплати; у договорі довічного утримання – знищення/пошкодження майна не веде до припинення договору чи зменшення обсягу його обов'язків перед відчужувачем. Правові наслідки розірвання договору: у договорі ренти – майно не повертається отримувачу ренти; у договорі довічного утримання – майно завжди повертається, але з підстав, що мають істотне значення, суд може залишити за набувачем право власності на частину майна.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Апанасюк М.П. Договір ренти. Дис... канд. юрид. наук. – Х., 2004.
2. Тімуш І. С. Цивільно-правове регулювання ризикових (алеаторних) договорів: Дис. ...канд. юрид. наук. – К., 2004.