

УДК 347.464.3

## КЛАСИФІКАЦІЯ ДОГОВОРІВ РЕНТИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ CLASSIFICATION OF THE LAND RENTAL AGREEMENTS

**Березовська О.А.,**  
*здобувач кафедри цивільного права*  
*Національного університету «Одеська юридична академія»*

Стаття присвячена виокремленню різних видів договорів ренти земельної ділянки. Розглянуто види договорів ренти земельної ділянки, передбачені цивільним законодавством за критеріями автора. Запропоновано внесення змін до законодавства з метою розширення можливостей власників земельних ділянок при укладенні різних видів договорів ренти земельної ділянки.

**Ключові слова:** договір ренти земельної ділянки, види договорів ренти земельної ділянки; особливості видів договорів ренти земельної ділянки.

Статья посвящена выделению разных видов договоров ренты земельного участка. Рассмотрено виды договоров ренты земельного участка, предусмотренные гражданским законодательством по критериям автора. Предложено внесение изменений в законодательство с целью расширения возможностей собственников земельных участков при заключении разных видов договоров ренты земельного участка.

**Ключевые слова:** договор ренты земельного участка, виды договоров ренты земельного участка; особенности видов договоров ренты земельного участка.

The article is dedicated to allocation of different types of land rental agreements. The author examines types of land rental agreement provided by the civil law according to his own criteria. It is proposed to make amendments to the legislation to empower land owners for conclusion of the different types of land rental agreements.

**Key words:** land rental agreement, types of land rental agreement; peculiarities of types of land rental agreement.

**Постановка проблеми.** При класифікації договорів в цивільстиці застосовують два способи – дихотомію, за допомогою якої, використовуючи послідовно певний критерій, ділять договори на дві групи, з яких одну характеризує наявність цієї підстави (критерію), а іншу – його відсутність. Другий спосіб полягає у тому, що за допомогою певних критеріїв створюється необмежена кількість груп. В кожній з них зазначені підстави класифікації відповідним чином індивідуалізуються. Найбільш значимою для класифікації договорів є дихотомія [1, с. 383]. Обидва способи будемо використовувати при класифікації договорів ренти земельної ділянки.

Потреба в класифікації договорів ренти земельної ділянки є очевидною. По-перше, законодавець надає можливість укладати різні види договорів, зокрема, і

договорів ренти земельної ділянки; по-друге, класифікація договорів ренти земельної ділянки за різними критеріями забезпечує можливість більш детально їх дослідити та, проаналізувавши результати дослідження, визначити особливості кожного виду договору. Слід також погодитися з думкою, висловленою російськими вченими М. І. Брагінським і В. В. Вітрянським, що дихотомія не тільки допомагає виявити головні особливості окремих договорів, але одночасно і шляхи формування нових договорів [1, с. 384]. Це твердження стосується і договорів ренти земельної ділянки.

**Стан дослідження.** Питанню класифікації договорів ренти за українським законодавством в своїх дисертаційних дослідженнях приділили увагу українські цивілісти М. П. Апанасюк та Г. В. Озернюк. Однак

класифікація договорів ренти земельної ділянки залишилась поза увагою науковців, тому **метою** даної статті є надання з урахуванням положень цивільного законодавства авторської класифікації договорів ренти земельної ділянки.

**Виклад основного матеріалу.** Цивільний кодекс України ( надалі – ЦК України) надає можливість укласти наступні види договорів ренти земельної ділянки: договір безстрокової ренти земельної ділянки та договір ренти земельної ділянки протягом певного строку. Законодавець виділяє ці види договорів ренти на підставі такого критерію як наявність або відсутність строку виплати ренти – необмежений часом і обмежений певним періодом у часі.

Договір безстрокової ренти відносять до алеаторних (ризикових) договорів. Ці договори характеризуються тим, що за певних обставин одна сторона може «виграти», а інша «програти». Внаслідок укладення цього договору виникає ризик для кожної із сторін, який полягає у тому, що розмір рентних платежів може виявитися більшим або, навпаки, меншим за вартість відчуженого під виплату ренти майна [2, с. 171]. Однак договір безстрокової ренти земельної ділянки слід віднести до ризикованих з певним застереженням, бо земельна ділянка виступає не тільки просторовим базисом, а й засобом виробництва, що має таку економічну властивість як постійне принесення доходу. Розмір цього доходу з часом може змінюватися (збільшуватися або зменшуватися), на нього може впливати і місце знаходження земельної ділянки, і її цільове призначення та можливість його зміни, і встановлення обмежень (сервітут, емфітевізис, суперфіцій тощо), і забудова земельної ділянки, і зміна комунікації на ній та поряд з нею, наявність на земельній ділянці природних об'єктів – водойм, лісів, корисних копалин тощо. Вважаємо, що це питання є перспективним для подальшого більш поглибленого дослідження.

Ст. 734 ЦК України має назву: «Передача майна під виплату ренти». Назва статті, на нашу думку, не повністю розкриває її зміст. Ця стаття передбачає можливість укладення також двох видів договорів ренти, і договори ренти земельних ділянок, зокрема: договір ренти земельної ділянки, за яким майно передається у власність платника ренти безоплатно, та договору ренти земельної ділянки, за яким майно передається у власність платника ренти за плату. За своєю юридичною характеристикою, договір ренти є оплатним, бо при укладенні будь-якого його виду сплачуються рентні платежі. У даній статті законодавцем як критерій взято не виплату ренти, а платність чи безоплатність передачі майна, за яке колишній власник одержує рентні платежі. Положення цієї статті, на думку багатьох авторів означає, що рента може розглядатися як еквівалент переданого майна [2, с. 171; 3, с. 8]. Особливо ця думка є слушною для договорів ренти земельної ділянки, ціну якої визначити досить складно, і вона може розглядається як капіталізована рента. Таким чином, у разі укладення договору ренти земельної ділянки, за яким майно передається у власність платника ренти за плату, частина капіталізованої ренти передається під час укладення договору, а частина – у вигляді рентних платежів протягом певного строку чи безстроково. Якщо земельна ділянка передається за договором ренти без плати, то колишній власник отримує її ціну у вигляді рентних платежів протягом певного строку чи безстроково. Більш вигідним для одержувача ренти при укладенні договору ренти земельної ділянки, за яким вона передається без плати,

є укладення безстрокового або довгострокового договору ренти, наприклад на 50 чи навіть 100 років.

Строковий договір ренти земельної ділянки з передачею її у власність безоплатно має зовнішні ознаки, за якими нефахівці можуть сплутати його з договором оренди землі. Такими ознаками є безоплатність передачі земельної ділянки та наявність платежів, що сплачуються певний строк.

В класичній праці «Дослідження про природу і причину багатства народів» «батьком економічної науки» Адамом Смітом рента визначається як плата за користування землею і становить найбільшу суму, яку в змозі сплачувати орендар за даної якості землі [4, с.75]. Таким чином, видатний економіст ототожнює земельну ренту і орендну плату. Слід зазначити, що з англійської мови слово rent взагалі перекладається як орендна плата.

Головною відмінною ознакою, що розрізняє ці два види договорів, є те, що строковий договір ренти земельної ділянки з передачею її без плати опосередковує перехід права власності на земельну ділянку від одержувача рентних платежів до їх платника. За договором оренди земельної ділянки вона передається в користування орендарю і по закінченні строку дії договору його обов'язком є повернути земельну ділянку власнику. Суттєво різняться і предмети цих договорів, бо за договором ренти предметом є земельна ділянка та рентні платежі, а за договором оренди – земельна ділянка.

Відповідно до ч. 2 ст. 734 ЦК України, якщо договором ренти земельної ділянки буде встановлено, що одержувач ренти передає земельну ділянку у власність платника ренти за плату, до відносин сторін щодо її передання застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, тобто норми § 1 Глави 54 ЦК України, а якщо земельна ділянка передається безоплатно, – положення про договір дарування, тобто норми Глави 55 ЦК України. Закон містить застереження, що таке правове регулювання не повинно суперечити суті договору ренти, у тому числі і договору ренти земельної ділянки. Ці норми ЦК України потребують окремого аналізу і осмислення, особливо їх субсидіарне застосування до врегулювання рентних відносин при укладенні договору ренти земельної ділянки разом з нормами Земельного кодексу України (надалі – ЗК України).

Докладний аналіз норм Глави 56 ЦК України, які регулюють рентні відносини, дає можливість, прийти до висновку, що законодавець з урахуванням об'єкту, що передається у власність за договором ренти, розрізняє договори ренти рухомого майна і договори ренти нерухомого майна. Договір ренти земельної ділянки є підвидом договору ренти нерухомого майна. Причому договір ренти земельної ділянки може укладатися, як щодо незабудованої земельної ділянки, так і щодо земельної ділянки, на якій розміщені будівлі та споруди або об'єкти незавершеного будівництва. Мова у даному випадку може йти про житлові будинки, нежитлові будівлі та інші капітальні споруди.

Визначення поняття споруди та будівлі наводиться багатьма підзаконними нормативними актами, однак в ЦК України таке визначення відсутнє. Не наведено також в кодексі і поняття капітальної споруди, хоча відповідно до § 4 Глави 58 ЦК України передбачена можливість укладення договору найму будівлі або іншої капітальної споруди.

Державний класифікатор будівель та споруд ДК 08-2000, затверджений і введений в дію наказом Держстандарту України від 17.08.2000 року № 507 надає наступні визначення споруди та будівлі. Споруди – це

будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт.

Будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. Будівлі поділяються за призначенням на виробничого та невиробничого призначення.

До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти тощо.

У Державному класифікаторі відсутній такий вид споруди як капітальна споруда. У той же час надається детальне визначення інженерної споруди. Інженерні споруди – це об'ємні, площинні або лінійні наземні, надземні або підземні будівельні системи, що складаються з несучих та в окремих випадках огорожувальних конструкцій і призначені для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення устаткування, матеріалів та виробів, для тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів тощо. Інженерні споруди класифікуються в основному за інженерним задумом, що визначається цільовим призначенням об'єкта. До інженерних споруд відносяться: транспортні споруди (залізниці, шосейні дороги, злітно-посадкові смуги, мости, естакади тощо), трубопроводи та комунікації, дамби, комплексні промислові споруди, спортивні та розважальні споруди тощо.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», об'єкт незавершеного будівництва – це об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства.

У ст. 181 ЦК України наведено ознаки, що дають можливість визначити речі як нерухомі: 1) розміщення на земельній ділянці; 2) неможливість переміщення без знецінення та зміни призначення. Очевидним з урахуванням ознак нерухомості є те, що споруди та будівлі, а також об'єкти незавершеного будівництва є нерухомим майном.

ЦК України не встановлює прямої заборони укладення договору ренти земельної ділянки з розміщеною на ній будівлею або спорудою, у тому числі інженерною, а також з об'єктом незавершеного будівництва. Таким чином, за об'єктом щодо якого укладається договір ренти забудованої земельної ділянки можуть бути виділені наступні дві групи договорів:

1) Договори ренти земельної ділянки, з розміщеними на ній невиробничими будівлями, а саме договори ренти земельної ділянки:

- з розміщеним житловим будинком, у тому числі багатопверховим;

- з розміщеними будівлями торговельного, побутового, медичного, освітнього, оздоровчого та іншого невиробничого призначення;

- з розміщеними об'єктами незавершеного будівництва невиробничих будівель.

2) Договори ренти земельної ділянки з розміщеними на ній виробничими будівлями, а саме:

- з розміщеними промисловими будівлями;

- з розміщеними інженерними спорудами;

- з розміщеними об'єктами незавершеного будівництва виробничих будівель.

Традиційним в цивілістиці є поділ договорів на договори, укладені на користь контрагентів і – на користь третіх осіб. ЦК України в ст. 636 надає легальне визначення цього виду договору. Договором на користь третьої особи є договір, в якому боржник зобов'язаний виконати свій обов'язок на користь третьої особи, яка встановлена або не встановлена у договорі. У даному випадку критеріями є наділення особи правом вимагати виконання обов'язку за договором. Глава 56 ЦК України як учасників рентних відносин визначає тільки сторони договору ренти – одержувача та платника ренти, не передбачаючи, але і не забороняючи укладення договору ренти, в якому рента має виплачуватися на користь третьої особи (вигодонабувача). Вважаємо, що сутність рентних платежів, які фактично можуть забезпечувати довготривалий сталій дохід для особи, на користь якої вони встановлені, може викликати бажання фізичної особи-власника майна, зокрема земельної ділянки, забезпечити третіх осіб (членів сім'ї, близьких, рідних тощо) таким доходом. Відповідні зміни цивільного та земельного законодавства гарантують у даному випадку права власника щодо здійснення свого права власності та права третіх осіб. Отже, можливо виділити договір ренти земельної ділянки, укладений на користь третьої особи (вигодонабувача).

Ст. 19 ЗК України поділяє землі України за основним цільовим призначенням на дев'ять категорій:

1) землі сільськогосподарського призначення;

2) землі житлової та громадської забудови;

3) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

4) землі оздоровчого призначення;

5) землі рекреаційного призначення;

6) землі історико-культурного призначення;

7) землі лісогосподарського призначення;

8) землі водного фонду;

9) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

В середині кожної категорії земель, як зазначає М. В. Шульга, можлива подальша класифікація на види і підвиди в залежності від певних критеріїв (суб'єкти права власності на землю, конкретне цільове призначення тощо) [5, с. 55].

За таким критерієм як цільове призначення земельної ділянки можливо також виділяти види договорів ренти земельної ділянки: договір ренти земельної ділянки сільськогосподарського призначення, договір ренти земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку тощо. Виділення окремих видів договорів ренти земельної ділянки залежно від цільового призначення необхідно для того, щоб при укладенні договорів ренти земельних ділянок з певним цільовим призначенням враховувати обмеження встановлені ЗК України щодо правового режиму земель різного цільового призначення. Так, наприклад, при укладенні договору ренти земельної ділянки водного фонду необхідно враховувати обмеження в використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах, а також уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах встановлені ст. 61, 62 ЗК України.

Ст. 733 ЦК України передбачено, що сторонами договору ренти можуть бути фізичні або юридичні особи, тобто вказані суб'єкти можуть бути як одержувачами

ренти, так і її платниками. Таким чином, можна виділити за суб'єктним складом договори ренти земельної ділянки, які укладаються фізичними особами, договори ренти земельної ділянки, які укладаються юридичними особами, та договори ренти земельної ділянки, які укладаються між фізичними та юридичними особами. Цивілісти по різному оцінюють можливість бути одержувачем ренти комерційний (підприємницьких) та некомерційних (непідприємницьких) юридичних осіб.

Земельна ділянка в Україні може знаходитися в державній, комунальній та приватній власності. Як вже зазначалося ЦК України не передбачено можливості участі в рентних відносинах таких суб'єктів публічного права як держава та територіальна громада. На відміну від ЦК України в ст. 131 ЗК України зазначається, що територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі цивільно-правових договорів, зокрема ренти, тобто фактично передбачено, що суб'єкти публічного права можуть бути платниками рентних платежів, бо саме платник рентних платежів за договором ренти набуває право власності на передане в ренту майно. Таким чином, чинне земельне законодавство передбачає, що вказані суб'єкти публічного права можуть набувати у власність земельні ділянки на підставі договору ренти, і не передбачає право цих суб'єктів відчужувати земельні ділянки за цим договором, що суперечить принципу рівності всіх суб'єктів права власності, встановленому в ст. 13 Конституції України, ч. 2 ст. 318 ЦК України, п. б) ст. 5 ЗК України, а також не відповідає п. 3 ст. 3 ЦК України, яким встановлено принцип свободи договору, та не відповідає, на думку автора, економічним інтересам держави та територіальної громади, бо фактично позбавляє можливість укласти договір, який забезпечує довгострокові виплати до Державного чи місцевого бюджетів у вигляді рентних платежів. Таким чином, між нормами ЦК та ЗК України існує колізія в правовому регулюванні, яка має бути усунена, шляхом внесення відповідних змін.

Автором відстоюється думка, що принцип рівності учасників договірних відносин, а також забезпечення економічних інтересів держави та раціональне використання земель України, що знаходяться в державній та комунальній власності потребують, щоб держава та територіальна громада були визначені як учасники рентних відносин нарівні з фізичними та юридичними особами. Пріоритетним вбачається участь держави та територіальної громади у рентних відносинах саме на боці одержувача рентних платежів.

Вважаємо, що, в цьому випадку, в залежності від форми власності на землю можна буде виділити договір ренти земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, договір ренти земельної ділянки, що перебуває в комунальній власності та договір ренти земельної ділянки, що перебуває в державній власності і укладення договору ренти земельної ділянки буде опосередковувати зміну форми власності на землю. Держава та територіальна громада будуть вступати в рентні відносини щодо землі з фізичними та юридичними особами приватного права в особі уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування. Особливості цього суб'єктного складу дають можливість виокремити в окремий вид договори ренти земельної ділянки укладені суб'єктами публічного та приватного права.

Можливість укладення договорів ренти земельної ділянки за участі суб'єктів публічного права, як одержувачів рентних платежів, має бути передбачена за-

конодавством зі збереженням конкурентних засад їх укладення. За аналогією встановлення порядку укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок та прав на них, передбаченому Главою 21 ЗК України, має бути передбачений і порядок укладення договору ренти земельної ділянки із земель державної та комунальної власності. У цьому випадку в залежності від способу укладення договору ренти земельної ділянки можна буде виділити договори ренти земельної ділянки, укладені конкурентним і неконкурентним способом. Якщо одержувачем земельної ренти є приватна особа договір ренти може укладатися неконкурентним способом.

Земельна ділянка може бути обтяжена правами третіх осіб щодо неї (сервітут, емфітевзис, суперфіцій, застава тощо). Відчуження земельних ділянок з встановленими щодо неї вказаними речовими правами за договором ренти є можливим за умови додержання певних правил, встановлених законодавством. Мова йде про обов'язок продавця попередити покупця про права третіх осіб (ст. 659 ЦК України) та про одержання згоди іпотекодержателя на відчуження предмета іпотеки (ч. 3 ст. 9 Закону України «Про іпотеку») тощо. Такі договори становлять окремий вид договорів ренти земельної ділянки.

Ч. 1 ст. 737 ЦК України встановлено, що рента може виплачуватися у грошовій формі або шляхом передання речей, виконання робіт або надання послуг. Форма виплати ренти встановлюється договором ренти. Таким чином, законодавець надає можливість залежно від форми зустрічного задоволення укладати договори ренти земельної ділянки з грошовою та натуральною (речі, результати робіт, послуги) рентою, а також у змішаній формі, тобто поєднанням грошової та натуральної ренти.

У ст. 738 ЦК України визначено, що рента виплачується після закінчення кожного календарного кварталу, якщо інше не встановлено договором ренти, тобто за критерієм наявності в договорі строків виконання зобов'язання можна виділити договір ренти земельної ділянки з встановленим строком виплати ренти та договір ренти земельної ділянки без встановлених строків виплати ренти.

**Висновки.** Таким чином, за вищезазначеними критеріями, можна виділити наступні види договорів ренти земельної ділянки, що передбачені чинним законодавством:

- договір строкової та безстрокової ренти земельної ділянки;
- договір ренти земельної ділянки, за яким майно передається у власність платника ренти безоплатно та договір ренти земельної ділянки, за яким майно передається у власність платника ренти за плату;
- договір ренти незабудованої земельної ділянки та договір ренти земельної ділянки з розміщеними на ній будівлями, іншими капітальними спорудами та об'єктами незавершеного будівництва;
- договори ренти земельної ділянки за різним цільовим призначенням земель;
- договори ренти земельної ділянки, укладені фізичними особами, юридичними особами та договори ренти земельної ділянки, укладені між фізичними та юридичними особами;
- договори ренти земельної ділянки, обтяженої речовими правами третіх осіб;
- договір грошової, натуральної та змішаної ренти земельної ділянки;
- договір ренти земельної ділянки з встановленим строком виплати ренти та договір ренти земельної ді-

лянки без встановлених строків виплати ренти.

Запропоновані автором зміни до законодавства дають можливість виділити наступні види договорів ренти земельної ділянки:

- договори ренти земельної ділянки державної, комунальної та приватної власності;
- договори ренти земельної ділянки, укладені між суб'єктами публічного та приватного права;
- договори ренти земельної ділянки, укладені на конкурентних та неконкурентних засадах;

- договір ренти земельної ділянки на користь одержувача ренти та договір ренти земельної ділянки на користь третьої особи (вигодонабувача).

Отже, наведена класифікація договорів ренти земельної ділянки надає можливість у подальших дослідженнях виявити особливості цивільних правовідносин, які виникають при укладенні вказаних видів договорів ренти земельної ділянки, та надати пропозиції з вдосконалення їх правового регулювання.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая: Общие положения : Издание дополнительное, стереотипное (5-й завод) / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : «Статут», 2002. – 848 с.
2. Цивільне право України : підручник : У 2 т. / [ Баранова Л. М., Борисова В.І. та ін. ] ; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатевої, В. Л. Яроцького. – К. : Юрінком Інтер, 2004- . –Т. 2. – 2004. – 552 с.
3. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : научно-практ. пособие / Каракаш И. И. – К. : Истина, 2004. – 216 с.
4. Адам Смит. Исследование о природе и причинах богатства народов. [Электронный ресурс] / Режим доступа : [http://usib.ru/files/USIB/download/adam\\_smit\\_issled\\_o\\_priode.pdf](http://usib.ru/files/USIB/download/adam_smit_issled_o_priode.pdf).
5. Земельний кодекс України : науково-практичний коментар / [ Беженар Г. М., Бердніков Е. С. та ін. ] ; за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги. – [5-те вид.]. –Харків : «Одіссей», 2008. – 632 с.
6. Пучковська І. Й. Загальна характеристика договору ренти // Проблеми законності. – 2009. – № 104. – С. 86–95.