

УДК 347.44 (043.2)

С. Я. Вавженчук,

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри цивільного та трудового права юридичного факультету

Київського національного економічного університету імені Вадима Гетьмана

ДЕФІНІЦІЇ ОСНОВНИХ КОНСТРУКТИВНИХ ЕЛЕМЕНТІВ ДОГОВОРУ РЕНТИ

Автор розглядає ряд аспектів правового регулювання відносин ренти і сутність договору ренти. Особлива увага приділяється елементам відповідного договору.

Ключові слова: договір, рента, зобов'язання.

Будучи глибоко зацікавленими проблемами договірних прав, не можемо не зазначити, що протягом усього періоду реформування приватно-правового сектору ренти приділялася окрема увага.

Загострення проблеми правової регламентації договірних відносин ренти спричинене неоднозначністю відповідних правових норм різного рівня, а також латентністю нормативних особливостей, що, без сумніву, мають теоретичне та практичне значення. З огляду на окреслений правовий сегмент існує пласт теоретико-практичних аспектів, що потребують детального дослідження та виваженої наукової дискусії. Саме тому зазначене є поштовхом для здійснення наукової розвідки за вказаним правовим вектором.

Серед правників, які переймалися проблемами правового регулювання відносин у сфері постачання енергетичними та іншими ресурсами через приєднану мережу, варто виділити таких науковців, як М. І. Брагінський, В. В. Вітрянський, О. В. Дзера, О. С. Іоффе, О. О. Красавчиков, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць, Д. І. Мейєр, І. О. Покровський, Г. Ф. Шершеневич, Я. М. Шевченко.

Метою даної статті є виокремлення основних конструктивних елементів договору ренти.

Ведучи мову про конструктивні елементи договору ренти, варто одразу звернути увагу на його предмет. Предметом договору ренти може бути будь-яке майно, не вилучене з цивільного обігу, якому властиві як родові, так і індивідуально визначені ознаки. Предме-

том договору ренти можуть бути як речі (наприклад будинки, будівлі, споруди, автомобілі), так і майнові права (наприклад право узурфрукта). Не можуть бути предметом договору ренти невідчужувані нематеріальні блага.

Рента – це рентні платежі, що одержуються одержувачем ренти за передачу у власність платнику ренти майна, яке виступає предметом договору ренти. В останньому сторони встановлюють форму, розмір, порядок сплати ренти. Частина 1 ст. 737 ЦК визначає, в якій саме формі може виплачуватися рента, а саме: у грошовій формі або шляхом передання речей, виконання робіт, надання послуг.

Рентні платежі виступають у двох формах. По-перше, рентні платежі здійснюються у натуральному вигляді. По-друге, вони сплачуються у грошовому вигляді. За своєю юридичною природою рентні платежі є не доходом, а компенсацією за передане одержувачем ренти майна у власність платника ренти.

Якщо предметом договору ренти виступає грошова сума, то відповідно до п. 2 ч. 2 ст. 737 ЦК розмір ренти встановлюється у розмірі облікової ставки Національного банку України, якщо більший розмір не передбачений договором ренти. Розмір ренти змінюється відповідно до зміни розміру облікової ставки, встановленої Національним банком України. ЦК не забороняє сторонам передбачити у договорі ренти інший порядок зміни рентної ставки.

Обов'язок сплати одержувачу ренти рентних платежів виникає у платника ренти після передання майна у власність останнього.

У главі 56 ЦК визначаються сторони договору ренти – платник і одержувач ренти (ст. 731). Відповідно до ст. 733 ЦК платниками та одержувачами ренти можуть бути фізичні та юридичні особи. Законодавство не встановлює спеціальних вимог до суб'єктно-складу договору ренти.

Одержувачем ренти може виступати фізична або юридична особа, яка здійснює відчуження майна у власність платника ренти та отримує рентні платежі. Положення ст. 636 ЦК дозволяють третій особі виступати вигодонабувачем за договором ренти. Таке право має бути передбачено відчужувачем майна у договорі ренти. Якщо третя особа виявляє намір скористатися правом вигодонабувача, то сторони позбавляються права розірвати або змінити укладений договір ренти без згоди третьої особи. Закон або положення договору ренти можуть передбачати інший порядок врегулювання рентних правовідносин.

Якщо йдеться про фізичну особу, то одержувачем ренти на підставі статей 24–26 ЦК може бути будь-яка правоздатна людина. Як правильно зазначає Р. Б. Шишка, головне, щоб за нею цивільним законодавством визнавалася цивільна правосуб'єктність у відповідній сфері майнового обороту [1, с. 12–17]. Слід підкреслити, що одержувачем ренти може бути особа, обмежена у дієздатності, оскільки визначальним чинником слугує не дієздатність, а правоздатність особи, що впливає із ст. 25 ЦК.

Факт визнання у судовому порядку одержувача ренти безвісти відсутнім на підставі ст. 43 ЦК не дає підстав для припинення на його користь рентних платежів. Лише з моменту оголошення одержувача ренти померлим на підставі ст. 46 ЦК рентні платежі на його користь мають бути припинені. У цьому випадку саме момент існування правоздатності одержувача ренти визначає можливість її сплати. Справа у тому, що одержувач ренти позбавляється правоздатності з моменту настання факту його смерті. Ви-

знання ж одержувача ренти безвісти відсутнім вказує лише на відсутність його у певному місці у певний період часу і не дає підстав стверджувати про втрату правоздатності. При визнанні в судовому порядку одержувача ренти безвісти відсутнім одержання та розпорядження рентою здійснює призначений нотаріусом управитель майна на підставі ст. 44 ЦК.

Одержувачем ренти може виступати юридична особа будь-якої форми власності, діяльність котрої відповідає вимогам чинного законодавства. За своєю суттю юридична особа здатна мати цивільні права та набувати цивільні обов'язки, як і фізична особа, за винятком тих, які за своєю природою можуть належати виключно людині. Такий висновок впливає з ч. 1 ст. 91 ЦК.

Окрему позицію займає С. А. Хохлов, вказуючи, що комерційні організації не можуть виступати в якості одержувача ренти, у протилежному випадку такі юридичні особи виступають не одержувачами ренти, а ратнє [2, с. 320]. Таке твердження підтримує М. І. Брагінський [3, с. 642]. Прихильники викладеної наукової позиції виступають за усунення комерційних організацій від участі у договорі ренти в якості одержувача ренти в силу того, що постійна рента не має ознак доходу.

Платник ренти – це фізична або юридична особа, яка в обмін на одержане у власність майно зобов'язується сплачувати ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі. Власник майна, переданого у ренту, в силу юридичних обтяжень цього майна у вигляді сплати ренти набуває статус платника ренти.

На думку С. А. Хохлова, платниками ренти можуть фактично стати будь-які громадяни, комерційні або некомерційні організації, які зацікавлені в придбанні майна, що пропонується отримувачем ренти, і мають можливість виконати імперативні вимоги, що ставляться законом до змісту договору ренти та забезпечення її виплати [2, с. 320]. Варто погодитися з твердженням З. І. Цибуленка, який слушно зазначив, що платниками ренти повинні виступати особи, які мають еконо-

мічні можливості, щоб зобов'язуватися за такими договорами [4, с. 43–47].

Фізична особа, яка на підставі статей 36, 37, 39, 40, 41 ЦК визнана обмеженою в дієздатності або позбавлена дієздатності, не може виступати платником ренти.

Платниками ренти можуть виступати юридичні особи будь-якої форми власності. Платниками ренти можуть бути як комерційні, так і некомерційні юридичні особи. Такі юридичні особи мають бути уповноважені засновниками (учасниками) від свого імені й на умовах самостійної майнової відповідальності набувати майно за договором ренти в обмін на виплату ренти.

Не можна обійти увагою спосіб і місце укладення договору ренти. При укладенні договору ренти має місце повний і безумовний акцепт пропозиції оферента акцептантом на підставі ст. 642 ЦК. З моменту вираження акцепту одержувач ренти і платник ренти вважаються особами, зобов'язаними до укладення договору.

Враховуючи загальні положення ст. 647 ЦК місцем укладення договору ренти буде вважатися місце проживання фізичної особи або місцезнаходження юридичної особи, яка зробила пропозицію укласти договір ренти.

Що стосується форми договору ренти, то вона фіксує волевиявлення та встановлює договірні правовідносини між визначеними особами (платником та одержувачем ренти) у певний період часу. Тобто форма договору ренти є зовнішнім відображенням внутрішніх волевольових процесів платника та одержувача ренти, які уклали договір. Договір ренти вважається укладеним належним чином, якщо платник та одержувач ренти дійшли згоди за всіма його істотними умовами у належній формі. Така позиція законодавця відображена у ч. 1 ст. 638 ЦК [5] і ч. 2 ст. 180 Господарського кодексу України [6].

Щоб договір ренти вважався укладеним, необхідним є складний юридичний факт, а саме: волевиявлення сторін спрямовано на досягнення згоди за всіма істотними умовами договору ренти та надання договору письмової форми з нотаріальним посвідченням відповідно до ст. 732 ЦК. Нотаріальному по-

свідченню договору ренти завжди має передувати домовленість сторін щодо всіх істотних умов договору ренти. Така чітка послідовність юридичних фактів зумовлена тим, що нотаріус, здійснюючи нотаріальне посвідчення договору ренти, лише перевіряє відповідне волевиявлення осіб. Порядок нотаріального посвідчення договорів ренти визначається наказом Міністерства юстиції України від 03.03.2004 р. № 20/5 «Про затвердження Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» [7].

Окремо від форм договору ренти законодавець визначає його державну реєстрацію. Частина 1 ст. 210 ЦК передбачає, що правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом [5]. Якщо предметом договору ренти виступає будь-яке нерухоме майно, то такий договір має бути укладений у письмовій формі з нотаріальним посвідченням і здійсненням державної реєстрації. Зазначене впливає з імперативної норми ч. 2 ст. 732 ЦК. За своєю правовою природою державна реєстрація є публічним елементом у приватному праві і розглядається як додаткова складова до форми договору ренти. Зазначена позиція отримала відображення і в судовій практиці, зокрема у пп. 3 п. 8 роз'яснення Вищого арбітражного суду України «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з визнанням угод недійсними» від 12.03.1999 р. [8] з відповідними змінами та доповненнями, де вказується, що, якщо сторонами угоди, пов'язаної з переходом права власності (повного господарського відання) на майно, не дотримано вимог нормативних актів стосовно реєстрації майна, наприклад правил державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, транспортних засобів тощо, то сама лише ця обставина не є підставою для визнання відповідної угоди недійсною, оскільки реєстрація майна не є елементом форми угоди.

Наслідки недотримання, тобто порушення вимоги щодо форми договору ренти сторонами, тягнуть недійсність такого договору.

ЦК встановлює правила щодо забезпечення виплати ренти. Відповідно до ч. 1 ст. 735 ЦК у разі передання під виплату рен-

ти будь-якого нерухомого майна або земельної ділянки у одержувача ренти виникає право застави на це майно. Таке право виникає незалежно від волі сторін і напряму договору ренти, а ставиться у залежність від конкретного виду предмета договору ренти. У даному випадку предметом договору ренти мають бути будь-яке нерухоме майно, земельна ділянка, не вилучена з цивільного обігу.

За загальним правилом, відчужувати майно, передане під ренту, платнику ренти заборонено. Платник ренти набуває право відчуження такого майна лише за наявності згоди одержувача ренти на відчуження майна, переданого під ренту. Якщо платник ренти здійснив відчуження майна, переданого під ренту, без згоди одержувача ренти, то відповідний правочин визнається недійсним з підстав відсутності повноважень у відчужувача. Зазначене напряму впливає з імперативної норми ч. 2 ст. 735 ЦК. Нерухоме майно, передане під ренту, завжди обтяжене зобов'язанням його власника сплачувати ренту. Тому коли нерухоме майно, передане під ренту, в подальшому відчужується іншій особі, до неї автоматично переходять обов'язки платника ренти.

Сторони у договорі ренти мають право на підставі ч. 3 ст. 735 ЦК встановити обов'язок платника ренти застрахувати ризик невиконання або неналежного виконання ним своїх зобов'язань, визначених договором ренти. Страхування ризику невиконання або неналежного виконання платником ренти таких зобов'язань здійснюється шляхом укладення договору страхування між страховою компанією та платником ренти. У договорі ренти можуть бути визначені вимоги до страхової компанії, з якою платник ренти зобов'язаний укласти договір страхування. Договір ренти також може передбачати строк, протягом якого платник ренти зобов'язаний укласти договір страхування. Якщо протягом визначеного договором ренти строку договір страхування ризику невиконання або неналежного виконання платником ренти обов'язків, визначених договором ренти, не був укладений, то має місце порушення до-

говірною рентного зобов'язання з відповідними наслідками.

У випадках, коли має місце порушення платником ренти умов договору щодо строків виплати рентних платежів, у силу ст. 736 ЦК у платника ренти виникає обов'язок сплатити одержувачу ренти проценти за таке прострочення. Розмір процентів сторони мають право визначити в договорі ренти. Якщо останній не встановлює розмір процентів за прострочення виплати рентних платежів, то згідно з ч. 2 ст. 536 ЦК він визначається законом. Юридична природа процентів, які згадуються у ст. 736 ЦК, не пов'язана із заходом цивільно-правової відповідальності.

При укладенні договору ренти завжди має місце ризик випадкового знищення або пошкодження майна, переданого під виплату ренти. Законодавець розподіляє ризик випадкового знищення або пошкодження майна, переданого під виплату ренти, залежно від часу дії договору ренти. Так, якщо майно передано платнику ренти на безоплатній основі під виплату безстрокової ренти, то ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження такого майна на підставі ч. 1 ст. 742 ЦК несе сам платник ренти. Якщо платник ренти отримав майно під виплату безстрокової ренти на платній основі, то в разі випадкового знищення або випадкового пошкодження такого майна він має право вимагати у одержувача ренти на підставі ч. 2 ст. 742 ЦК припинення зобов'язання щодо виплати ренти або зміни умов її виплати. Таким чином, ст. 742 ЦК ставить розподіл ризику випадкового знищення або пошкодження майна, переданого під виплату ренти, від умов оплатності (безоплатності) передачі майна у власність та безстроковості самого договору ренти.

Інший порядок розподілу ризику випадкового знищення або випадкового пошкодження передбачено для майна, переданого під виплату ренти на певний строк. Платник ренти на підставі ст. 743 ЦК не може бути звільнений від обов'язку виплачувати її до закінчення строку виплати ренти у разі випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, переданого під виплату

ренти на певний строк. Варто зазначити, що ст. 743 ЦК передбачає лише збереження обов'язку виплати ренти на умовах, визначених договором ренти, у разі випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, переданого під строкову ренту. Стаття 743 ЦК чітко не визначає, чи припиняються інші обов'язки платника ренти у разі випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, переданого під строкову ренту.

Підсумовуючи викладене, можна констатувати, що мета даної публікації досягнута – адже виокремлено основні конструктивні елементи договору ренти. Автор досліджуючи вказану проблематику, дійшов таких висновків.

1. Предметом договору ренти не можуть бути невідчужувані нематеріальні блага.

2. За своєю юридичною природою рентні платежі є не доходом, а компенсацією за майно, передане одержувачем ренти у власність платника ренти.

3. Одержувачем ренти може бути особа, обмежена у дієздатності, оскільки визначальним чинником слугує не дієздатність, а правоздатність особи.

4. Факт визнання в судовому порядку одержувача ренти безвісти відсутнім на підставі ст. 43 ЦК не дає підстав для припинення на його користь рентних платежів.

5. За своєю правовою природою державна реєстрація є публічним елементом у приватному праві й розглядається як додаткова складова до форми договору ренти.

Список використаних джерел

1. Шишка Р. Б. Правоспособность физических лиц и её ограничение / Р. Б. Шишка // Бизнес информ. – 1995. – № 9–10. – С. 12–17.
2. Козырь О. М. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / О. М. Козырь, Л. А. Маковский, С. А. Хохлов. – М. : ДЕ-ЮРЕ, 1996.
3. Брагинский М. И. Договорное право. Книга вторая: Отдельные виды договоров / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2000.
4. Цыбуленко З. И. Рента и пожизненное содержание с иждивением / З. И. Цыбуленко // Российская юстиция. – 1998. – № 7. – С. 43–47.
5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 44 (31.10.2003). – Ст. 356.
6. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11 (28.03.2003). – Ст. 462.
7. Офіційний вісник України. – 2004. – № 10 (26.03.2004). – Ст. 639.
8. Вісник Вищого арбітражного суду України. – 1999. – № 2. – С. 96.

Вавженчук С. Я. Дефиниции основных конструктивных элементов договора ренты. Автор рассматривает ряд аспектов правового регулирования отношений ренты и сущность договора ренты. Особое внимание уделяется юридической природе соответствующего договора.

Ключевые слова: договор, рента, обязательство.

Vavzhenchuk S. Y. Definitions of the main structural elements of the contract rent.

The article focuses on a series of aspects of the legal regulation of the relations arising from the rent and the essence of the rent. Specific attention is paid to the legal nature of such contract. It pays particular attention to key structural elements of such contract.

Key words: contract, rent, obligations.