

ДОГОВІР РЕНТИ ЯК ОДИН ІЗ ВИДІВ ДОГОВОРІВ ПРО ПЕРЕДАННЯ МАЙНА У ВЛАСНІСТЬ

RENT AGREEMENT AS ONE OF THE TYPES OF PROPERTY TRANSFER AGREEMENTS

Чабан О.М., к.ю.н., доцент,
доцент кафедри цивільного права та процесу
Львівський торговельно-економічний університет

У статті аналізується юридична характеристика договору ренти, види договору ренти та забезпечення виплати ренти. За правовою метою визначені групи договорів, що містяться у Цивільному кодексі України. Договори про передання майна у власність поділяються на певні види. Доведено, що договір ренти є самостійним видом договору і входить до групи договорів про передання майна у власність. Підтримується поширена у науковій літературі думка про можливість закріплення консенсуальної моделі договору ренти, що пов'язано, з тим що за реальним договором момент передання майна платникові ренти не породжує у останнього права власності. Платник ренти може володіти, користуватися та розпоряджатися майном, що передане під виплату ренти, з моменту нотаріального посвідчення договору.

Після передання майна одержувач ренти не несе за договором ніяких обов'язків, а має лише права. За юридичною характеристикою договір ренти є одностороннім правочином. Якщо ж договір ренти закріпити як консенсуальний правочин, тоді він буде двостороннім. Відплатність договору ренти обумовлена тим, одержувач ренти отримує від платника ренти платежі у формі грошей або товару, виконання робіт чи надання послуг взамін на передання майна у власність. Залежно від строку виплати ренти договір ренти поділяється на договір безстрокової ренти (довічної ренти) та договір строкової ренти. За наявності чи відсутності одноразового платежу (ціни) за передання майна у власність платника ренти договір ренти поділяється на договір під виплату ренти за плату та договір під виплату ренти безоплатно.

У статті проаналізовані відповідні види забезпечення виплати ренти, які є гарантією прав та інтересів одержувача ренти. Це є право застави на нерухоме майно, яке передане під виплату ренти, можливість відчуження майна за згодою одержувача ренти, укладення договору страхування ризику невиконання платником ренти своїх обов'язків за договором ренти та встановлення процентів у разі прострочення виплати ренти платником ренти.

Ключові слова: договір ренти, рента, безстрокова рента, строкова рента, договір під виплату ренти за плату, договір під виплату ренти безоплатно.

The article analyzes the legal characteristics of an annuity contract, types of annuity contract and provision of annuity payment. Groups of contracts contained in the Civil Code of Ukraine are defined by legal purpose. Contracts on the transfer of property into ownership are divided into certain types. It has been proven that an annuity contract is an independent type of contract and belongs to the group of contracts on the transfer of property into ownership. The opinion widespread in the scientific literature about the possibility of establishing a consensual model of an annuity contract is supported, which is connected with the fact that according to a real contract, the moment of the transfer of property to the annuity payer does not give rise to ownership rights in the latter. The annuity payer can own, use and dispose of the property transferred for the payment of the annuity from the moment of notarization of the contract.

After the transfer of the property, the annuitant does not bear any obligations under the contract, but only has rights. According to its legal characteristics, an annuity contract is a unilateral transaction. If the annuity contract is established as a consensual transaction, then it will be bilateral. The repayment of an annuity contract is conditioned by the fact that the annuitant receives from the annuitant payments in the form of money or goods, performance of work or provision of services in exchange for the transfer of property into ownership. Depending on the term of the annuity payment, the annuity contract is divided into an indefinite annuity contract (life annuity) and a fixed-term annuity contract. According to the presence or absence of a one-time payment (price) for the transfer of the property to the ownership of the annuity payer, the annuity contract is divided into a contract for the payment of rent for a fee and a contract for the payment of rent free of charge.

The article analyzes the relevant types of provision of annuity payment, which are a guarantee of the rights and interests of the annuitant. This is a lien on immovable property that is transferred for the payment of annuity, the possibility of alienation of property with the consent of the annuitant, the conclusion of an insurance contract against the risk of the annuitant not fulfilling his obligations under the annuity agreement, and the establishment of interest in the event of arrears in the annuitant's payment of annuity.

Key words: annuity contract, annuity, perpetual annuity, term annuity, contract for the payment of annuity for a fee, contract for the payment of annuity free of charge.

Договір є найпоширенішою підставою виникнення зобов'язання. Серед застосовуваних договірних конструкцій на практиці є договір ренти, правове регулювання відносин за яким передбачено Цивільним кодексом України від 16 січня 2003 року [1] (далі – ЦК України). На сьогоднішній день напрацьована судова практика щодо визнання договору ренти недійсним та розірвання договору ренти на вимогу одержувача ренти. У науці цивільного права йдуть дискусії, обговорення щодо юридичної характеристики договору ренти, його класифікації за певними критеріями, видів забезпечення виплати ренти. Договір ренти належить до ризикових договорів, але водночас є й довірчим правочином. Найбільш у невідповідному становищі, на нашу думку, є одержувач ренти. І з метою захисту його прав та інтересів законом встановлені певні гарантії у виді забезпечення виплати ренти, суб'єктивного цивільного права на розірвання договору безстрокової ренти на вимогу одержувача ренти. У цій статті маємо намір проаналізувати погляди вчених щодо юридичної характеристики договору ренти і порівняти їх з позицією законодавця, а також прокоментувати законодавчий поділ договору ренти на види та визна-

чити їх прикладний характер, встановити юридичне значення забезпечення виплати ренти.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Заявлені теми присвячені такі наукові дослідження: дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук І.С. Тімуш “Цивільно-правове регулювання ризикових (алеаторних) договорів” (2004 рік); дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук М.П. Апанасюка “Договір ренти” (2004 рік), дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук Г.В. Озернюк “Рентні договори в системі цивільно-правових договорів” (2010 рік). Також є низка публікацій у фахових виданнях, якими досліджувалися питання історичного становлення інституту ренти та характеристики договору ренти, зокрема. Все таки достатності не досягнуто в науковій літературі щодо доцільності визнання договору ренти консенсуальним чи реальним, і відповідно двостороннім чи одностороннім правочином. Також жваво обговорюються у науці цивільного права питання укладення договору ренти під виплату ренти безоплатно. Саме щодо цих питань хотілося б висловити власні міркування, погляди.

Мета статті. Метою статті є характеристика договору ренти як одного із видів договорів про передавання майна у власність.

Виклад основного матеріалу. У ЦК України зобов'язання, що виникають на підставі договору, систематизовані за критерієм спрямованості зобов'язання на певний правовий результат, тобто правовою метою. Відповідно є такі групи договорів як: договори про передавання майна у власність, договори про передавання майна у користування, договори про виконання робіт (підрядні договори), договори про надання послуг, договори про передавання майнових прав інтелектуальної творчої діяльності, договори про спільну діяльність. Кожна група договорів поділяється на види. Так, договори про передавання майна у власність включають договір купівлі-продажу, договір дарування, договір ренти та договір довічного утримання. До відносин за договором купівлі-продажу застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, що містяться у параграфі 1 главі 54 ЦК України. Договір купівлі-продажу поділяється на п'ять видів, а саме: договір роздрібною купівлі-продажу, договір поставки, договір контрактації сільськогосподарської продукції, договір постачання енергетичними та іншими ресурсами, договір міні. Відносини за цими договорами регулюються параграфами 2-6 глави 54 ЦК України. Правовідносинами ренти присвячено окрема глава 56 ЦК України. Це вказує на те, що договір ренти є самостійним договором в системі цивільно-правових договорів. Коментований договір відноситься до групи договорів про передавання майна у власність, оскільки цим договором опосередковується передавання права власності на майно. Так, у ч. 1 ст. 731 ЦК України встановлено, що за договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі. Вказаною нормою законодавець закріпив реальну модель цього договору, відповідно обов'язку у одержувача ренти передати майно платникові ренти за договором немає, оскільки це майно він передає до моменту укладення договору. Відтак, за юридичною характеристикою в залежності від моменту укладення договір ренти є реальним правочином. Однак І.С. Тімуш відстоює тезу щодо консенсуального характеру договора ренти, який, зокрема, вважається укладеним з моменту нотаріального посвідчення або державної реєстрації і покладає на отримувача ренти обов'язок передати майно платнику ренти. Наведене виступило підґрунтям для висновку про те, що договір ренти вважається укладеним і право власності виникає у набувача (платника ренти) з часу нотаріального посвідчення або реєстрації договору, а не в момент передавання майна чи фактичного його передавання набувачеві, чому і відповідає його визнання консенсуальним [2, с. 7]. Згідно з ч. 2 ст. 732 ЦК України договір ренти та договір про передачу нерухомого майна під виплату ренти підлягають нотаріальному посвідченню. Відповідно до п. 9 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, яке затверджене наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 [3], договір ренти посвідчується нотаріусом з дотриманням загальних правил посвідчення договорів відчуження.

Юридичне значення нотаріального посвідчення договору визначено у ч. 3 ст. 334 ЦК України та у ч. 3 ст. 640 ЦК України. Так, право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. Договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення. Відтак, передавання майна одержувачем ренти платникові ренти до моменту укладення ще не поро-

джує право власності на майно, оскільки воно виникає з моменту нотаріального посвідчення. Якщо ж за договором ренти передається нерухоме майно у власність під виплату ренти, то право власності виникає з моменту реєстрації речових прав на майно. Тобто з моменту передавання одержувачем ренти платникові ренти майна платник ренти не може реалізувати своє суб'єктивне право власності на майно, а саме володіння, користування та розпорядження, бо момент передавання майна та виникнення права власності на майно не співпадають у часі. Звісно, якщо б законодавець передбачив консенсуальну модель договору ренти, то передавання майна у власність здійснювалося б після укладення договору ренти, який вважається укладеним з моменту нотаріального посвідчення. Тому пропозиція щодо консенсуального договору ренти І.С. Тімуш є досить слушною.

Після передавання майна одержувач ренти не несе за договором ніяких обов'язків, а має лише права. Тому за юридичною характеристикою договір ренти є одностороннім. Також договори за критерієм наявності чи відсутності зустрічного надання певного блага поділяються на відплатні та безвідплатні договори. У ЦК України встановлена презумпція відплатності договору, яка може би спростована. Відповідно до ч. 5 ст. 626 ЦК України договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не випливає із суті договору. Відплатність договору ренти обумовлена тим, одержувач ренти отримує від платника ренти платежі у формі грошей або товару, виконання робіт чи надання послуг взамін на передавання майна у власність.

Як стверджує М.П. Апанасюк рентні відносини – це майнові відносини, які є об'єктивними (економічними) за змістом і вольовими за формою, унаслідок чого робиться висновок, що термін “рента” може вживатися в двох взаємообумовлених значеннях: як форма виплати ренти і як зобов'язання ренти [4, с. 6]. Звісно рента – це зобов'язання, оскільки глава 56 ЦК України має назву “Рента”, і, на нашу думку, рента – це не форма виплати, а це зустрічне надання певного блага взамін на передавання платникові ренти майна, оскільки форми виплати ренти є чотири. Це – грошова форма, передавання речей, виконання робіт, надання послуг. Форма виплати ренти визначається у договорі.

Договір ренти в залежності від певних критеріїв поділяється на види. Так, Г.В. Озернюк пропонує поділити рентні договори на три види (договір постійної ренти, договір довічної ренти та договір довічного утримання догляду) [5, с. 15]. Як вважає авторка, договір довічного утримання (догляду) віднесено до числа рентних договорів за українським законодавством [5, с. 15]. На нашу думку, договір довічного утримання є самостійним договором в системі цивільно-правових договорів. Спільним з договором ренти є те, що договором довічного утримання (догляду) опосередковується також передавання майна у власність. Наприклад, І.С. Тімуш встановила самостійність і відсутність нормативно встановленого субсидіарного характеру застосування положень про ренту до довічного утримання за ЦК України. Авторка сформулювала висновок про неприпустимість застосування положень про ренту до відносин з довічного утримання в порядку аналогії закону, а не в силу субсидіарності, неприпустимого лише за прямої вказівки закону [2, с. 14]. У науковій літературі превалює думка щодо самостійності договору довічного утримання, тобто який не можна віднести до рентних договорів.

Залежно від строку виплати ренти договір ренти поділяється на договір безстрокової ренти (довічної ренти) та договір строкової ренти. Це є позиція законодавця, так у ч. 2 ст. 731 ЦК України передбачено, що договором ренти може бути встановлений обов'язок виплачувати ренту безстроково (безстрокова рента) або протягом певного строку. Як стверджує М.П. Апанасюк, диференціація

договору ренти на такі два види, як договір безстрокової ренти і договір строкової ренти, носить більш теоретичний, аніж прикладний практичний характер [6, с. 129]. Вважаємо, що все такі нормативний поділ договору ренти важливий у правозастосуванні. Наприклад, платник безстрокової ренти має суб'єктивне право на відмову від договору ренти, а одержувач безстрокової ренти має суб'єктивне цивільне право на розірвання договору ренти в односторонньому порядку. Також за договором строкової ренти можна оцінити вартість майна, що передається одержувачем ренти платникові ренти. Договір безстрокової ренти у науці цивільного права має назву договір довічної ренти, що означає, що рента виплачується до моменту смерті одержувача ренти або платника ренти.

Договором ренти може бути встановлено, що одержувач ренти передає майно у власність платника ренти за плату або безоплатно (ч. 1 ст. 734 ЦК України). Як зазначається у науковій літературі, при оплатній передачі майна під виплату ренти необхідно вказувати ціну відчужуваного майна. У цьому випадку одержувач ренти, крім рентних платежів, має отримати компенсацію вартості майна, що передається [7, с. 308]. Договір ренти можна класифікувати за наступним критерієм, як наявність чи відсутність одноразового платежу (ціни) за передання майна у власність платника ренти. У даному випадку треба відмежовувати ренту від одноразового платежу (ціни майна) за договором, оскільки договір ренти завжди є відплатним і на це вказує встановлення у договорі у відповідній формі та розмірі ренти. Наявність чи відсутність у договорі ренти одноразового платежу (ціни) за передання майна у власність платника ренти поряд зі сплатою шоквартальної ренти, якщо інше не передбачено договором ренти, вказує чи майно під виплату ренти передається за плату або безоплатно.

Важливим є положення щодо правового регулювання ренти за договором. Так, якщо договором ренти встановлено, що одержувач ренти передає майно у власність платника ренти за плату, до відносин сторін щодо передачі майна застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, а якщо майно передається безоплатно – положення про договір дарування (ч. 2 ст. 734 ЦК України). Загальні положення про договір купівлі продажу та положення про дарування застосовуються субсидіарно, якщо немає відповідної норми у главі 56 ЦК України. Як зазначає Р.А. Майданик, правила про купівлю-продаж і дарування поширюються на відносини з вчинення первинного надання (відчуження рентного капіталу) і не застосовуються до відносин зі сплати рентних платежів [8, с. 360]. Які ж загальні положення про купівлю-продаж застосовуються до договору оплатної ренти? Це норми, що містяться у параграфі 1 глави 54 ЦК України (положення про кількість, асортимент, якість, строк придатності, комплектність, комплект, тара та упаковка товару, продаж товару власником майна тощо). Для регулювання передання майна під виплату ренти безоплатно, на нашу думку, застосовуються положення ст. 721-722 ЦК України. Зокрема, щодо обов'язків дарувальника повідомити одарованого про недоліки або особливі властивості подарованої речі та особливості прийняття дарунка.

Одною із відмінних ознак договору ренти від договору довічного утримання (догляду) є встановлення законодавцем певних гарантій прав одержувача ренти, оскільки договір ренти має ризиковий характер. Як відомо право власності у платника ренти виникає з моменту нотаріального посвідчення договору, відповідно одержувач ренти

втрачає право власності на майно, не отримавши при цьому відповідної плати на момент укладення договору, під час виконання договору буде сплачуватися рента безстроково або протягом певного строку. Тому більш у невідгідному становищі є одержувач ренти, тому законодавець надає йому певні гарантії щодо забезпечення виплати ренти. Так, надається право застави на земельну ділянку або інше нерухоме майно, що передане під виплату ренти; відчужувати майно платник ренти може тільки за згодою одержувача ренти. Але в останньому випадку треба звернути увагу на таку особливість, що обов'язки платника ренти у разі відчуження майна переходять до набувача тільки при відчуження нерухомого майна. Тобто рента не переходить до набувача при відчуження рухомого майна. Однією із гарантій, яка надана одержувачеві ренти є можливість встановлення у договорі ренти обов'язку платника ренти застрахувати ризик невиконання ним своїх обов'язків за договором ренти. Це означає, що платник ренти має укласти договір страхування цивільно-правової відповідальності. Якщо такий договір платник ренти не укладе, то одержувач безстрокової ренти має право на розірвання договору ренти в односторонньому порядку (п. 2 ч. 1 ст. 740 ЦК України). Наступним забезпеченням виплати ренти є передбачена законом сплата платником ренти процентів за прострочення виплати ренти. Якщо розмір процентів не встановлений у договорі ренти, і формою ренти є грошові кошти, то у разі прострочення виплати ренти застосовуються положення ч. 2 ст. 625 ЦК України, а саме: боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми. Якщо ж у договорі передбачено сплата ренти у формі передання товару, виконання робіт або надання послуг, то у разі прострочення виплати ренти застосовується норма ч. 1 ст. 623 ЦК України, зокрема, боржник, який порушив зобов'язання, має відшкодувати кредиторам завдані цим збитки. Розмір збитків, завданих порушенням зобов'язання, доказується кредитором. У цьому разі правила ст. 362 ЦК України (переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності) не застосовуються.

Висновки. За юридичною характеристикою договір ренти є реальним, одностороннім та відплатним. Підтримується позиція вчених щодо доцільності закріплення консенсуальної моделі договору ренти, відповідно ж, за розподілом прав та обов'язків тоді договір ренти буде двостороннім правочином. В залежності від строку виплати ренти є договір строкової ренти та договір безстрокової ренти. В залежності від наявності чи відсутності одноразового платежу (ціни) за передання майна у власність платнику ренти договір ренти поділяється на договір з виплатою ренти за плату та договір з виплатою ренти безоплатно. З метою захисту прав та інтересів одержувача ренти законом передбачено певні види забезпечення виплати ренти, а саме: право застави на нерухоме майно, що передане під виплату ренти; відчуження майна за згодою одержувача ренти; право слідування ренти у разі відчуження нерухомого майна; укладення договору страхування цивільно-правової відповідальності платника ренти; сплата процентів у разі прострочення виплати ренти. Договір ренти є самостійним видом договору у системі цивільно-правових договорів і входить за правовою метою до групи договорів про передання майна у власність.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України: Кодекс. Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 26.07.2022).
2. Тімуш І.С. Цивільно-правове регулювання ризикових (алеаторних) договорів: автореф. дис... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право; цивільний процес; сімейне право, міжнародне приватне право»; Київський нац. ун-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2004. 19 с.

3. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: наказ Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 р. № 296/5 / Міністерство юстиції України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#Text> (дата звернення: 08.08.2022).
4. Апанасюк М.П. Договір ренти: автореф. . . канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право; цивільний процес; сімейне право, міжнародне приватне право»; Нац. ун-т. внутр. справ. МВС України. Харків, 2004. 15 с.
5. Озернюк Г.В. Рентні договори в системі цивільно-правових договорів: автореф. дис... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право; цивільний процес; сімейне право, міжнародне приватне право». Одеська нац. юрид. академія. Одеса, 2010. 25 с.
6. Апанасюк М.П. Види договору ренти. *Інформація і право*. 2014. № 1 (10). С. 123-130.
7. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. 4-те вид., перероб. і допов. / за ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. К.: Юрінком Інтер, 2010. Т II. 1056 с.
8. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової, Р.А. Майданика. 5-те вид., стереотипне. К.: Юрінком Інтер, 2017. 1176 с.