

Юридичні особливості договору ренти



М. П. Апанасюк

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільно-правових дисциплін Навчально-наукового інституту права та масових комунікацій Харківського національного університету внутрішніх справ

Враховуючи схожість договору ренти з договором позики із виплатою процентів, у статті висвітлюються деякі особливості його правового врегулювання в ЦК України.

Ключові слова: договір ренти, договір позики, проценти, рента, рентний дохід, безстрокова рента, довічна рента, викуп ренти.

Отталкиваясь от сходства договора ренты с договором процентного займа, в статье освещаются некоторые особенности его правового урегулирования в ГК Украины.

Ключевые слова: договор ренты, договор займа, проценты, рента, рентный доход, бессрочная рента, пожизненная рента, выкуп ренты.

Based on the similarity of the contract rent to the contract interest rate loan, the article highlights some of the features of his legal settlement in the Civil Code of Ukraine.

Keywords: contract rent, loan agreement, interest, rents, rental income, a perpetual annuity, life annuity, buy annuity.

Нормативні положення про договір ренти (Гл. 55 Рента) вперше з'явилися в проекті ЦК України 1996 р. Відтоді окремі практичні і теоретичні питання його правового врегулювання не раз висвітлювалися у спеціальній юридичній літературі, він переважно розглядався як ще один, альтернативний, засіб набуття права власності на майно. Можливість використання для цієї мети договору ренти виводилася з огляду нач.1 ст.731 чинного ЦК України 2004 р., в якій зазначається, що «за договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає майно у власність...».

Разом з тим, системний аналіз нормативних положень Гл. 56 ЦК (Рента) наводить на думку, що договір ренти незручно використовувати для набуття права власності на майно. Оскільки в ньому, за звільнення від обов'язку (безстрокової) ренти, від набутого права власності на майно (чи його грошового еквівалента) з часом доводиться відмовлятися (ст. 739 ЦК). На це в юридичній літературі майже не звертається уваги, але зазначається, що окремі норми договору ренти (ст. 741 ЦК) іноді виглядають незрозумілими або навіть несправедливими [1, с. 10-11]. У зв'язку з цим, варто окремо наголосити, що не завжди в спеціальній літературі достатньо уваги приділяється висвітленню зазначених проблемних моментів його правового врегулювання. Тому є слушна нагода розглянути правові особливості врегулювання договору ренти в ЦК України. Відповідно, мета цієї статті полягає у висвітленні юридичних особливостей договору ренти за ЦК України.

Якщо звернути увагу, наскільки часто укладається договір ренти на практиці, не можна не помітити, що він так і не набув значної популярності в майновому обороті. Пояснення цьому міститься в особливій економічній ситуації, яка поживає інтерес до нього. Здебільшого потреба в договорі ренти виникає в умовах фінан-

сової нестабільності, в умовах, коли утруднюється обіг вільних грошових коштів. У спеціальній літературі цілком справедливо відмічається, що інтерес до цього договору поживається тоді, коли в учасників майнового обороту не вистачає в достатній кількості вільних грошових коштів, а тому їм зручніше укласти договори, якими встановлюються виплати періодичних платежів, замість одноразової сплати всієї суми [2, с. 253]. Через це договір ренти зберігся в європейських кодифікаціях, а також був включений до проекту ЦК України (Гл. 55 Рента).

Чинний ЦК України закріплює легальне визначення договору ренти в Гл. 56 (Рента). 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 іншого надання (ч.1 ст. 731 ЦК). Укладання договору ренти повинно відповідати всім загальним вимогам, що пред'являються до правочинів (Гл. 16 Правочини), договорів (Розд. II Загальні положення про договір), а також спеціальним правилам, що містяться в Гл. 56 (Рента). Згідно зі статтею 732 ЦК, договір ренти обов'язково має бути посвідчений нотаріально, а у випадку відчуження під виплату нерухомого майна він також підлягає державній реєстрації.

Згідно з наведеним вище визначенням договору ренти, його загальноприйнято вважати спрямованим на перенесення права власності на майно, взамін на виплату періодичної ренти. Для порівняння, за ЦК РФ метою договору ренти визнається надання майна у власність в обмін на періодично виплачувану грошову суму, призначену для забезпечення утримання [3, с. 622]. Уявляється, що мета договору ренти може бути сформульована дещо по-іншому.

Залежно від потреб учасників майнового обороту договір ренти можливо укласти не лише з наміром забезпечення майбутніх потреб або утримання одержувача ренти. Він також може використовуватись як засіб одержання лихви (процентів) під виглядом ренти [4] в договорах безстрокової або постійної ренти. Наприклад, у банківській практиці дореволюційної Росії подібні договори були колись досить поширеними під найменуванням «державних рентних позик». Російські банки приймали від вкладників грошові суми з умовою, що замість їх повернення буде виплачуватися грошова рента. Вкладник не мав права вимагати повернення внесеного вкладу. Натомість таке право було в банку, який у будь-який час міг його повернути, тим самим звільнивши себе від обов'язку ренти [5, с. 213].

На наш погляд, для правильного встановлення мети цього договору визначальне значення має не те, що в ньому переноситься право власності на майно, а те, взамін чого воно переноситься [6]. Зокрема, ті цивілісти, які так не вважають, з погляду випускають те, що саме з метою одержання ренти здійснюється передача майна у власність її платнику, який приймає це майно тільки тому, що замість його еквівалентної ціни він зобов'язується виплачувати періодичний рентний дохід.

Важливо усвідомлювати, що в договорі ренти рента не виступає в якості ціни майна, а є періодичним доходом з майна, відчуженого під її виплату. Ця особливість ренти (як доходу, не пов'язаного зі здійсненням підприємницької діяльності) обумовлена тим, що її виплати мають здійснюватися як причина (causa) передачі майна у власність, подібно до того, як мають виплачуватися проценти за передання майна в «користування» за договором позики із виплатою процентів. У цивілістиці давно визнано, що насправді за договором позики із виплатою процентів

майно передається не в користування, а у власність (ст. 1046 ЦК). Саме тому позичальник має можливість ним розпоряджатися на власний розсуд.

За договором ренти майно так само передається у власність (ч. 1 ст. 731 ЦК) його набувача. Умовно кажучи, можна припустити, що «своєрідною платою» за його відчуження виступає періодична рента, яка зазвичай має виплачуватися, поки платник ренти залишається власником майна (абз. 2 ч. 2 ст. 735 ЦК), зобов'язаним до виплати періодичної ренти. Як і проценти, рента нараховується за час фактичного перебування майна у власності особи. Отже, майно, котре знаходиться у власності платника ренти, служить джерелом утворення періодичного рентного доходу для його відчужувача (одержувача ренти – рента), тому що за користування ним має виплачуватися рента.

Наступна відмінність ренти від ціни майна, котра, як відомо, завжди має бути визначеною в договорі (ст. 632 ЦК), полягає в тому, що рента завжди визначається лише щодо окремої виплати (ст. 737 ЦК), а не сукупно в цілому. Тому вся сукупність майнового надання у вигляді ренти завжди є невизначеною. Зазвичай, розміри даної виплати вільно визначаються домовленістю між сторонами під час укладання договору (ч. 2, ст. 737 ЦК). Для погодження розміру окремого платежу ренти вирішальне значення мають не споживчі якості майна, а ринкові попит і пропозиція на нього. Тенденція визначення розміру рентного платежу аналогічна до визначення розміру процентів за договором позики. Чим вищий попит на майно, тим вищим буде розмір рентного платежу. Якщо під виплату ренти передана грошова сума, рента може виплачуватися щоквартально (ст. 738 ЦК) в розмірі облікової ставки Національного банку України (ч. 2, абз. 2, ст. 737 ЦК).

Відрізняє ренту від ціни майна також і те, що вона за той час, поки майно перебу-

ває у власності платника ренти, періодично з кожною наступною її виплатою накопичується (росте, як проценти), тоді як ціна майна сплачується одноразово, за факт відчуження майна у власність. Чим більше сплине часу від моменту укладення договору ренти, тим більше буде здійснено виплат ренти, тим більшою буде сукупна рента. Натомість ціна майна від строку договору (наприклад, купівля-продаж) не залежить, вона завжди незмінна, така, якою була визначена в момент укладання договору.

Наведені вище особливості договору ренти не можуть не враховуватись під час його нормативного врегулювання в ЦК України. Відповідно, для того, щоб відтінити лихварську специфічність договору ренти, варто наголосити, що його спрямованість обумовлена відплатними виплатами рентного доходу взамін відчуження майна у власність. Отже, перенесення права власності на майно – це не мета договору ренти, а засіб для отримання періодичної ренти. Мета договору ренти полягає у виплаті періодичної ренти.

Про те, що саме на це розрахований договір ренти, додатково може свідчити момент його укладання. Укладання будь-якого різновиду договору ренти пов'язано з передачею права власності на майно (оскільки договір ренти є реальним договором, як і договір позики), що і буде підставою для виникнення зобов'язального рентного правовідношення. Зміст даного правовідношення становлять право і обов'язок ренти. Очевидно, що за межами змісту рентного правовідношення знаходиться право на відчуження майна під виплату ренти, оскільки воно є речовим правом власника. Власник не може бути примушений до розпорядження своїм майном. Тому справедливо, що вимоги про передачу майна в договорі ренти немає, як і його однойменного обов'язку. Усе це може свідчити про спрямованість такого договору на встановлен-

ня зобов'язання ренти перенесенням права власності на майно.

З огляду на спрямованість договору ренти, окреме місце, яке йому відводиться в системі договірних зобов'язань (Гл. 56 ЦК), вказує на те, що він є самостійним цивільно-правовим договором. Про його індивідуальність і незалежність від інших цивільно-правових договорів додатково свідчать властиві йому юридичні відмінності, якими він різниться від таких договорів, як: купівля-продаж, міна, дарування, довічне утримання, майновий найм, емфітевзис, рентне страхування, а також договір позики з виплатою процентів.

Зокрема, від договору купівлі-продажу договір ренти відрізняється тим, що в ньому замість ціни майна виплачується періодична рента, яка завжди нееквівалентна вартості відчуженого майна, тоді як за договором купівлі-продажу виплачується ціна майна, яка завжди еквівалентна його ринковій вартості.

Відмінність договору ренти від договору міни така ж, як від договору купівлі-продажу. Схожість цих договорів полягає в тому, що в договорі ренти за відчуження майна у власність може встановлюватися виплата ренти в натуральній формі, так само, як за договором міни здійснюється міна одного товару на інший (ст. 715 ЦК України).

Від договору дарування договір ренти відрізняється тим, що в ньому причиною (causa) виплат ренти є передача майна у власність, тоді як за договором дарування причина (causa) дару має бути відсутня (ч. 2. ст. 717 ЦК). З огляду на це представляється суперечливим обов'язок обдаровуваного виплачувати грошову ренту на користь третьої особи (ст. 725 ЦК). Нормативне врегулювання укладення договору, в якому рента виступає предметом дару, в чинному ЦК України окремо не передбачається, проте такий договір на практиці можливо укласти шляхом дарування ренти.

Відмінність договору довічного утримання від договору ренти полягає в наданні регулярного утримання (догляду), тоді як за договором ренти виплачується тільки періодична рента (дохід).

Від договору майнового найму договір ренти відрізняється тим, що на його умовах майно передається у власність, а за договором майнового найму в тимчасове володіння і користування.

Основна відмінність договору ренти від договору емфітевзису полягає в тому, що при емфітевзисі сапопе платить емфітевта власнику, а при договорі ренти ренту платить власник майна одержувачу ренти. Крім того, правовідносини за договором емфітевзису віднесені ЦК до обмежених речових прав, а правовідносини за договором ренти – до зобов'язальних.

Від договорів рентного страхування (ануїтет) договір ренти відрізняється тим, що в ньому під виплату ренти майно відчувається все одразу. Натомість за договорами рентного страхування майно може відчувуватися частинами, шляхом періодичної сплати страхових премій, впродовж певного строку, до настання визначеної дати, після чого страховик стає зобов'язаним до виплати страхової ренти (пенсії). Крім того, договір ренти може бути не алеаторним, а договори рентного страхування завжди алеаторні. Виплати ренти в страхових договорах, як правило, пов'язані із настанням страхового випадку. Ануїтет ніколи не припиняється шляхом викупу ренти і т. ін.

Відмінність договору ренти від договору позики з виплатою процентів полягає в тому, що майно, відчужене під виплату ренти, ніколи не підлягає поверненню на вимогу одержувача ренти, якщо платником справно виплачується рента. Між тим, за договором позики поверненню підлягає таке ж саме майно з процентами, яке було передане на певний строк у позику.

Варто мати на увазі, що за договором банківського вкладу, норма ч.1 ст. 1058

ЦК про повернення грошової суми (вкладу) з процентами на неї носить диспозитивний характер і може бути замінена на виплату доходу в іншій формі на умовах та в порядку, встановлених договором. В якості такого доходу може бути встановлена грошова рента (проценти), яка виплачуватиметься на вимогу вкладника до тих пір, поки він утримується від вимоги повернення вкладу і згоден замість нього отримувати періодичну ренту в грошовій формі. Взагалі, юридична природа договорів ренти та позики під проценти є настільки близькою, що лише завдяки одній цій умові виявляється можливим перетворення їх один на одного. Юридична подібність договорів ренти та позики під проценти ніяк не позначилася на розміщенні договору ренти в ЦК України, серед позикових договірних зобов'язань до яких він безумовно тяжіє.

Після укладення договору ренти його сторони мають приступити до виконання зобов'язання ренти. Це договірне зобов'язання представляє собою одностороннє правовідношення, за яким платник ренти зобов'язаний періодично виплачувати ренту у формі певної грошової суми або іншого надання, а одержувач ренти (рантьє) має право вимагати його виконання. Зміст даного зобов'язання становить право вимоги одержувача ренти (рантьє) та відповідний йому обов'язок платника ренти, на якому лежить рентний борг. Належне виконання зобов'язання ренти передбачає, як правило, його особисте виконання платником одержувачу ренти (рантьє), в певному місці, належним предметом і способом, до визначеного моменту в часі, з яким пов'язується момент припинення відповідного різновиду договору ренти.

У договорі безстрокової ренти таким моментом є термін здійснення відмови платником безстрокової ренти від договору (ст. 739 ЦК). Умова договору, відпо-

відно до якої платник безстрокової ренти не може відмовитися від договору безстрокової ренти, є нікчемною. Зазвичай така відмова від договору безстрокової ренти здійснюється у формі «викупу ренти». У такий спосіб відчужувачу (одержувачу ренти) повертається те майно (чи його еквівалент), з якого виплачувалася безстрокова рента. Ось чому договір безстрокової ренти схожий на договір позики з виплатою процентів, а не на договір купівлі-продажу, в якому ніяких розрахунків між сторонами для його припинення не вимагається. Для повернення майна, переданого під виплату безстрокової ренти, в ЦК України передбачено спеціальний порядок розрахунків між сторонами на випадок його розірвання (ст. 741 ЦК).

Відносно передбачення в ЦК України можливості укладання строкового договору ренти (ч. 2 ст. 731 ЦК) відповідні нормативні положення суперечать поняттю ренти як доходу (див. вище). Якщо припустити можливість укладення договору строкової ренти, то в такому разі рента розглядається як ціна майна, відчуженого під її виплату, а сам договір отожднюється з договором купівлі-продажу з розстрочкою платежу (ст. 694 ЦК). Для усунення цієї правової колізії в ч. 2 ст. 731 ЦК слова «протягом певного строку» ба-

жано замінити на термін «довічно». Обґрунтування необхідності таких змін знаходить своє практичне вираження у вигляді договору довічної ренти, який свого часу був популярний на практиці, тоді як про договір строкової ренти нічого не відомо. На жаль, в ЦК України не згадується про можливість укладання договору довічної ренти, який є відомим іншим пострадянським законодавствам (ст. 596 ЦК Росії, ст. 877 ЦК Азербайджану, ст. 530 ЦК Казахстану, ст. 585 ЦК Вірменії й ін.).

Стосовно можливості здійснення відмови від договору довічної ренти подібна умова видається йому непринятною, оскільки це суперечить умові його довічного виконання. Договір довічної ренти повинен виконуватися платником ренти, яким би обтяжливим він для нього не був, до настання події (смерть одержувача ренти – рання, або її платника, чи третьої особи), якою він припиняється.

На підставі всього вищесказаного під договором ренти варто розуміти домовленість, за якою рання відчужує майно у власність платника ренти, який взамін його ціни зобов'язується безстроково або протягом певного строку періодично виплачувати рання ренту у грошовій або в натуральній формі, чи у вигляді надання послуг або виконання робіт.

Література

1. Солтан А. Договор ренты // Все о бухгалтерском учете. – 2003. – № 116.
2. Л. Жюллиоде ла Морандьер. Гражданское право Франции. – М. : Изд-во иностранной литературы, 1958. – Т.1. – 541с.
3. Брагинский М. И. Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Отдельные виды договоров. – М. : Статут, 2000. – 798 с.
4. Семенов С. Трудная жизнь украинского рантье // Газета «Деньги +», № 11(160), ноябрь 2009 г. [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.dengi-info.com/archive/article.php?aid=1831>
5. Уложение гражданское. Проект (с объяснениями). Высочайше Учрежденной Редакционной Комиссией по составлению гражданского уложения. – СПб. : Гос. тип., 1889. – Кн. 5 – Т. 5. – 696 с.
6. Гусев А. Договор ренти: благо чи витончений обман? [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://vigadgets.ru/page/dogovir-renti-bлаго-chi-vitonchenij-obman>