

Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М., 1995. 4. Гражданское право. /Под ред. А.П. Сергеева; Ю.К. Толстого, в 3-х т. М., 1998. Т.2. 5. Дождев Д.В. Римское частное право. М., 1997.

*Е.О. Мічурін*

### **ДОГОВІР РЕНТИ ЯК ОСНОВА ПРИДБАННЯ ЖИТЛА**

Проблема придбання житла у власність громадянами є сьогодні досить гострою і актуальною. У 1997 р. в м. Харкові житлова площа на душу населення (за даними Облстатуправління) становила 18, 4 м<sup>2</sup> (з урахуванням того, що кількість жителів 1 576 000 чоловік і житловий фонд Харкова становить 28 998 400 м<sup>2</sup>). Будівництво житла ведеться повільними темпами, наявний житловий фонд застаріває, що вказує на його скорочення в майбутньому при існуючій ситуації. Враховуючи високу вартість житла і невеликі доходи населення при потребі у власному житлі, перспективними є такі відносини, при яких право власності на житло виникає у осіб раніше моменту повної його оплати. Серед таких договорів найменше дослідженим в юридичній літературі є договір ренти, який все ще не знайшов відображення в чинному законодавстві і передбачений лише розділом 55 проекту Цивільного кодексу України від 25 серпня 1996 р. (Далі – проект ЦК).

Згідно зі ст. 784 проекту ЦК за договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає іншій стороні (платнику ренти) у власність майно, а платник ренти зобов'язується в обмін на отримане майно періодично виплачувати одержувачу ренти в формі певної грошової суми або іншого надання. Виходячи з цього, основним обов'язком одержувача ренти є передача іншій стороні майна у власність, а основним обов'язком платника ренти – виробляти зумовлені договором виплати в грошах або іншому вираженні. Відповідно, у платника ренти виникає право вимагати передачі йому майна одержувачем ренти; а у останнього – право вимоги рентних платежів від першого в сумі або кількості, і в терміни, передбачені договором. Виплата ренти може бути безстроковою або протягом певного терміну.

Договір є укладеним з того моменту, коли між сторонами в належній формі досягнуто угоду по всіх істотних умовах, що вказує на двосторонність зобов'язання. Характерним для консенсуальних контрактів загалом і для ренти зокрема є синалагматичність або функціональна двосторонність зобов'язання – позовна вимога однієї сторони до іншої можлива лише при умові виконання першою своїх зобов'язань перед іншою. Таким чином, цей договір є двостороннім або ще двосторонньо зобов'язуючим. Обов'язок однієї сторони здійснити встановлену дію відповідає і витікає з права іншої сторони вимагати належного виконання такого обов'язку і навпаки.

Виходячи з аналізу розділу 55 проекту ЦК, присвяченого договору ренти, можна вивести, що поняття «рента» використовується і підлягає тлумаченню в двох аспектах – в широкому і вузькому значенні. У широкому значенні рента, як випливає з самої назви розділу – це узагальнююче поняття договору ренти, вид самостійного цивільно-правового зобов'язання як такого з властивими йому загальними і специфічними озна-

ками, про що мова піде нижче. У вузькому значенні «рента» являє собою форму виплати у вигляді певної грошової суми або іншого надання, що випливає з визначення договору ренти, поданого в п. 1 ст. 784 проекту ЦК.

Сторонами в цьому договорі є платник ренти і одержувач ренти. Сторонами можуть бути як юридичні, так і фізичні особи, а також держава. Для юридичних осіб необхідним для участі в договорі є те, щоб така діяльність була відображена в статутних документах, зареєстрованих у встановленому порядку. Це виходить з того, що юридичні особи, на відміну від фізичних, володіють спеціальною правоздатністю і, як відомо, не можуть здійснювати угоди, що суперечать або не відповідають їх статутним цілям.

Фізичні особи (громадяни України, іноземні громадяни і особи без громадянства) можуть на рівних умовах мати цивільні права і обов'язки, що відображено в ч.1 ст.2 Закону України «Про правовий статус іноземців». Тобто, обсяг правоздатності цих осіб в цивільно-правових відносинах однаковий, починається з моменту народження і припиняється зі смертю такої особи. Правоздатність сама по собі не породжує для суб'єкта права самостійно, своїми діями набувати цивільні права і створювати для себе громадянські обов'язки. Для цього особа повинна бути дієздатною, тобто мати з повнолітній вік (вісімнадцять років) або перебувати у шлюбі. Лише дієздатна особа може в повному обсязі і без будь-яких обмежень виступати як платник або одержувач ренти, що є однією з необхідних умов дійсності цього договору. Особа, що не є дієздатною в повному обсязі, не може самостійно бути стороною в договорі ренти і така угода в разі її укладення підлягає визнанню її недійсною. Крім того, одержувач ренти повинен бути власником майна, яке є предметом договору ренти, що є обов'язковою умовою цього зобов'язання.

Істотною умовою договору ренти житла, що є необхідною для договорів даного виду, є предмет договору. Українським законодавством не конкретизується опис предмета відчуження за договорами з житлом, яке має істотне значення, тому параметри, що відображають предмет в договорі ренти житла, мають бути закріплені, виходячи із загальних начал законодавства. Однак безперечним є те, що предметом договору ренти житла завжди виступає індивідуально визначена родова річ. Тобто її кількість і якість повинні бути чітко визначені (*genus limitatum*) Взагалі ж під предметом договору ренти житла розуміється конкретний об'єкт нерухомості, закінчений і прийнятий в експлуатацію, з приводу якого сторони домовляються про виникнення цивільно-правових відносин.

У будь-якому випадку в договорі ренти житла предмет договору, тобто саме це житло підлягає опису. Критерії цього опису на законодавчому рівні в Україні не встановлені. Інструкція про порядок здійснення нотаріальних дій нотаріусами України також обмежується лише переліком необхідних для відчуження житла документів і документів, що визнаються як такі, що встановлюють право, не акцентуючи уваги на самому описі критеріїв предмета, належних відображенню в договорі. Таким чином, сам предмет договору – житло – описується в довідці-характеристиці БТІ, де вказуються основні характеристики житла і наводиться його план. У найбільш загальному

вигляді критерії опису об'єкта на правовому рівні наводяться в Інструкції про порядок видачі довідок-характеристик, Затвердженій Наказом Держжиткомунгоспу від 30.04.96 №35.

У російському праві в ЦК 1995 р. ст.554 передбачає визначення предмета в договорі продажу нерухомості і вказує на те, що в такому договорі необхідні дані, що дозволяють визначено встановити нерухомість, належну передачі за договором, в тому числі дані, що визначають розташування нерухомості на відповідній земельній ділянці або в складі іншого нерухомого майна.

Найбільш докладною і казуїстичною є процедура опису предмета договору купівлі-продажу житла в англосаксонській системі права (зокрема, це характерно для Великобританії і США), де в договорах до найдрібніших подробиць описується розташування нерухомості і самої ділянки з прив'язкою по відстані до сусідніх об'єктів (дороги загального користування, горби, водні масиви і т.д.) і розташування цих об'єктів так само вказується на прикладеному плані будови, що дозволяє однозначно ідентифікувати даний предмет договору. У договорі так само вказуються сервітутні та інші права, якими обтяжений даний об'єкт нерухомості. Крім того, вказуються всі власники даного майна з моменту його виникнення (або моменту, коли це вдається прослідкувати). Така казуїстичність попри всю громіздкість опису дозволяє уникати помилки в предметі, що є важливим для недопущення визнання угоди недійсною на цій підставі.

Не закликаючи до такого найдокладнішого опису предмета договору ренти житла, необхідно відзначити, що українське право на законодавчому рівні також потребує регламентації предмета договору при відчуженні нерухомого майна. Таким чином, даний пробіл в законодавстві повинен бути усунений, оскільки правовідносини підлягають регулюванню не за допомогою практики що склалася, а за допомогою єдиних для всіх норм права.

Проектом прямо передбачено не просто письмову, а саме нотаріальну форму договору ренти. Ця норма є імперативною і розповсюджується на будь-яке майно, що відчужується за даним договором. У випадку з нерухомим майном і житлом, зокрема, крім перерахованого потрібна державна реєстрація такого договору і це витікає вже з самої специфіки предмета. Нотаріальне посвідчення договору ренти є цілком слушним у зв'язку з його юридичною складністю. Нотаріальне посвідчення угод з нерухомістю є необхідним саме тому, що нотаріус, будучи посадовою особою, що володіє відповідною юридичною кваліфікацією і практичним досвідом правозастосувальної діяльності, роз'яснює сторонам їх права, обов'язки і правові наслідки, посвідчує підписи сторін, виявляє волю одного з подружжя по розпорядженню нерухомістю іншим подружжям, перевіряє дієздатність сторін і свободу їх волевиявлення. У зв'язку з юридичною складністю угод з житлом діяльність нотаріуса є незамінною і особливо важливою. Крім того, згідно із Законом України «Про нотаріат», діяльність нотаріуса контролюється Міністерством юстиції, що сприяє суворій відповідності нотаріальних дій вимогам нормативних актів. Посвідчення договорів про відчуження житла здійснюються за місцем знаходження такого майна (ст. 53 Закону України «Про нотаріат»). Це зумовлено наявністю

практичної можливості здійснення необхідних супутніх відчуженню дій: проведення на місці знаходження інвентаризації житла, перевірка заборон на відчуження, перевірка права власності у осіб, бажаючих зробити відчуження житла, дотримання інтересів неповнолітніх дітей та інших дій, які доцільно проводити на місці знаходження житла. Недотримання письмової нотаріальної форми веде до визнання договору ренти недійсним як невідповідаючого вимогам закону.

Договір ренти складається з двох складових частин, по першій з яких відбувається перехід права власності на майно від одержувача ренти до платника ренти. Причому на те, що це окрема частина договору ренти, вказує факт розмежування в проекті ЦК безпосереднього переходу права власності, що може проводитися як за плату, так і безоплатно, залежно від чого застосовуються правила договорів купівлі-продажу або дарування відповідно (ст.786 проекту ЦК). Другою частиною договору є безпосередня виплата ренти як певної грошової суми або іншого надання, що вказує на оплатність або відплатність даного правовідношення. Ця виплата проводиться одержувачем ренти і є додатковим обтяженням за даним договором, що прямо відображено в п.1 ст.787 проекту ЦК відносно нерухомості. Поділ договору на складові приводить до твердження, що виплата ренти проводиться незалежно від реальної вартості житла або іншого майна, що становить предмет договору. Розмежування ціни, пов'язаної з отриманням права власності і ренти як окремої виплати, вказує на те, що сума витрат платника ренти може бути в результаті як більше, так і менше реальної вартості майна. Наприклад, у разі відсутності в договорі умови про викупну ціну безстрокової ренти при платному переході права власності, викуп ренти здійснюється по ціні, рівній річній сумі належної до виплати ренти (п.2 ст.795 проекту ЦК). У цьому випадку вартість майна може бути набагато більшою, ніж сума рентних платежів. При ренті, що виплачується безстроково, якщо платник ренти не скористається правом її викупу, в порівнянні з попереднім прикладом співвідношення може бути зворотним.

Договір ренти в тому вигляді, в якому він представлений в проекті ЦК, може бути укладений як на певний термін, так і безстроково. Рентні платежі проводяться щоквартально, якщо інше не передбачене договором. Грошове вираження рентних платежів прив'язане укладачами проекту до середньої ставки орендної плати і не повинне перевищувати її меж. Навряд чи це обмеження можна визнати вдалим. Адже обмежується принцип диспозитивності, домінуючий в цивільно-правових відносинах, що виключається законодавцем лише в суворо виправданих, що не є типовими, випадках. При збереженні такого обмеження рентних платежів потенційно перспективний договір може виявитися маловживаним, тому що потенційному одержувачу ренти буде вигідніше укласти договір оренди, особливо якщо порівнювати з рентою, при якій майно переходить у власність платника ренти безкоштовно. Адже оренда дозволяє отримувати орендодавцю таку ж за розміром плату практично до повного зносу (природного руйнування) майна, і це для нього краще, ніж втрачати джерело доходу при виплаті ренти, укладеної на термін або при викупі безстрокової ренти. Таким чином, обмеження платежів за договором середньою ставкою орендної плати може звужити коло договорів ренти, що укладаються і не-

виправдано обмежити сторони відносно договірних платежів. Найбільш оптимальним було б зняття такого обмеження, що дозволило б сторонам самим визначати скільки платити і в який момент – відразу, оплатно передавши майно у власність; або періодично, рентними платежами, використавши право безкоштовного переходу прав власності на платника ренти.

Додатковим забезпеченням виконання зобов'язання по оплаті ренти її платником завжди виступає застава майна, що є предметом договору ренти. Зрозуміло, що якщо предметом договору ренти є житло або інша нерухомість, при заставі мова завжди йде про іпотеку, що обумовлюється особливістю предмета договору. Умова про заставу є істотною і необхідною умовою ренти, що автоматично обтяжує її і є невід'ємною складовою частиною договору.

Платник ренти має право відчужувати це майно, як і будь-який інший власник. Зобов'язання по виплаті ренти покладаються в такому випадку на нового набувача. Однак, старий первинний платник ренти при цьому несе субсидіарну відповідальність, або ж солідарну, якщо це прямо встановлене договором або законом. Таким чином, відчуження нерухомого майна, обтяженого рентним платежем, не припиняє відповідальності за виконання основного зобов'язання – сплачувати ренту у первинного платника ренти, опосередкована відповідальність залишається в силі попри перехід права власності на нову особу. Вищесказане не відноситься до ситуації, коли договір ренти став підставою придбання майна у власність і рентні платежі (інше надання, прирівняні до них) платником ренти повністю сплачені, або коли цілком сплачено викупну ціну безстрокової ренти. У цьому випадку відчуження майна, придбаного за договором ренти, здійснюється в звичайному порядку, передбаченому для даного виду майна. Такий висновок випливає з того, що нерухоме майно в останньому випадку вже не є обтяженим рентними платежами і це припиняє зобов'язання платника ренти перед її одержувачем.

Крім того, можуть бути передані іншим особам і права одержувача ренти. Відбуватися це може шляхом поступки вимоги, а також переходу в спадщину, якщо одержувач ренти є фізичною особою або передачі за правонаступництвом для юридичних осіб. У цьому випадку передбачен найширший вибір варіантів для одержувача ренти, що лише підтверджує перспективність даного договору. Навіть у випадку, коли платник ренти не бажає або не може внаслідок об'єктивних причин зробити викуп ренти, одержувач ренти має можливість отримати негайно і одноразово повну суму вартості ренти від третьої особи, яка виконує зобов'язання перед одержувачем ренти і стає таким по відношенню до платника ренти, який продовжує здійснювати рентні платежі вже на його користь. Як відомо, достатнім для пестії є лише досягнення згоди між первинним і новим кредитором. Згоди боржника (в цьому випадку – платника ренти) на поступку вимоги не потрібно, оскільки при цьому його становище не погіршується..

Таким чином, договір ренти є двостороннім, консенсуальним, оплатним зобов'язанням, що має складну юридичну природу. Це правовідношення поєднує в собі елементи купівлі-продажу, міни, дарування, застави та інших видів договорів, являючи собою при цьому індивідуалізоване і

самостійне зобов'язання, за яким відбувається перехід права власності на майно, що є предметом угоди.

В українському законодавстві до цього часу не регламентуються чіткі критерії житла, підлеглі відображенню в договорах на його відчуження. Цю прогалину необхідно усунути у зв'язку з можливістю помилки в предметі при укладанні договорів, що веде до негативних наслідків в правозастосувальній діяльності. Такими критеріями предмета договору на відчуження житла повинні стати дані, що дозволяють визначити розташування нерухомості в складі земельної ділянки або інших об'єктів нерухомості. Важливим є одноманітне і єдине відображення цих критеріїв в договорах, що можливо тільки при нормативному їх закріпленні.

Передбачена в проекті ЦК пряма вказівка на нотаріальне посвідчення договору ренти є важливою у зв'язку з недопущенням різного тлумачення норм при їх застосуванні, що має місце зараз при укладанні договорів купівлі-продажу житла як в нотаріальних конторах, так і на біржах у зв'язку з нечіткою вказівкою в ЦК і підзаконних актах суб'єкта, в компетенцію якого входить посвідчення цього договору.

Вважаємо не зовсім вдалим обмеження сторін відносно вибору розміру рентних платежів, поставлених укладачами проекту ЦК в залежності від середньої ставки орендної плати за відповідний період. Це може не виправдано зменшити коло договорів ренти, у зв'язку з чим дане обмеження повинне бути зняте до того, як проекту ЦК набуде нормативної сили. Зняття обмеження дозволить сторонам самим встановлювати розміри рентних платежів, виходячи з вартісних показників, які об'єктивно склалися, що відповідає принципу диспозитивності та має бути домінантним в цивільно-правових відносинах.

Договір ренти поділяється на дві складові частки, по кожній з яких виробляються окремі платежі. При цьому одна з цих часток – перехід права власності на майно – може здійснюватися як за плату, так і безкоштовно; друга – власне рентні платежі – завжди оплатна і може здійснюватися як у грошовому, так і в іншому вираженні, причому періодично. Можливість вибору договору, обтяженого рентою на певний термін або безстроково, ще більше поширює рамки даного зобов'язання, а право викупу безстрокової ренти робить можливим для платника вибір оплачувати ренту постійно або звільнитися від даного майнового обтяження.

Привабливість цього договору для сторін, на нашу думку, полягає, по-перше, в тому, що суть рентних платежів допускає як зміну одержувача ренти в процесі її виплати шляхом поступки вимоги, передачі у спадщину або правонаступництва, так і зміну платника ренти, коли первинний платник відчужує майно, обтяжене рентою іншій особі. По-друге, право власності у платника ренти виникає безпосередньо після укладення договору, до внесення повної суми рентних платежів на користь одержувача ренти. По-третє, додатковим забезпеченням зобов'язання по виплаті ренти її плагником перед одержувачем завжди виступає застава нерухомого майна, переданого під виплату ренти, і це збільшує надійність основного зобов'язання.