



**М.І. ПАНЧЕНКО**

*Криворізький економічний інститут КНЕУ ім. Вадима Гетьмана*

УДК 347.464(477)

## ДОГОВІР РЕНТИ У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ<sup>1</sup>

Виконаний аналіз історії виникнення та становлення договору ренти у вітчизняному законодавстві та його ролі в удосконаленні регулювання цивільно-правових відносин.

Проблемою даного дослідження є правові питання становлення і розвитку нового для українського законодавства цивільно-правового інституту договору ренти, нормативне закріплення якого стало можливим лише за умов загально дозвільного режиму регулювання приватних відносин. До прийняття нового Цивільного кодексу (далі – ЦК) України можливість відчуження майна в обмін на надання колишньому власнику грошового або іншого утримання обмежувалася. Це дозволялося лише шляхом укладення договору довічного утримання. Незважаючи на історичне коріння договору ренти, в роки незалежності України питання становлення і розвитку даного інституту не досліджувалися. Ці питання розглядалися переважно на рівні розділів у коментарях Р.А. Майданика, І.С. Тимуша, Ю.В. Кривенко. Фундаментальні положення цього цікавого правового явища найбільш ретельно опрацьовано французькою та, певною мірою, німецькою доктринами.

Метою цієї статті є дослідження поняття договору ренти з огляду на чинне українське законодавство, теоретичні дослідження та світову практику. Обрання цього питання предметом дослідження нашої статті зумовлюється, перш за все, тим, що воно лежить в основі всієї теоретичної побудови положень, що стосуються даного цивільно-правового інституту, і без його усвідомлення успішне вирішення питань його практичного застосування, на нашу думку, є проблематичним, і у такому ракурсі не досліджувалося.

Історія договору ренти починається із середніх віків. В літературі згадуються дві основні причини виникнення договору ренти в європейському законодавстві. Відомий французький цивіліст Л.Ж. Морандьєр, зазначав, що однією із таких причин була відсутність у населення готівкових коштів, що й призвело до появи ренти нерухомості (рентної оренди). Вчений писав, що власнику, який хотів продати своє нерухоме майно, значно легше було знайти набувача, який би виплатив йому довічну ренту, ніж того, який погодився би сплатити капітальну суму, тому що зайвих готівкових коштів не було. Іншою причиною появи ренти, на думку Л.Ж. Морандьєра, було те, що церква і державне законодавство забороняли процентну позику, вважаючи її лихварством. Вчений зауважував, що “це була заборона, і люди вимушені її обходити” [1, с.253-254].

У дореволюційному законодавстві Російської імперії договірний інститут ренти не існувало, проте він був

відомий російській науці цивільного права. Російський цивіліст К. Победоносцев писав, що законодавство Російської імперії не містить договору ренти, але за загальними положеннями ст.ст.1528 і 1530 Цивільного Укладення на практиці можливе його застосування [2, с.353].

У ЦК УРСР 1922 р., як і в інших актах цивільного законодавства того часу, договірні моделі, подібні договору ренти, були неможливими в силу ідеологічної посилки: будь-яке лихварство – заборонялося. Попри те, в роки НЕ-Пу мали місце укладення договорів продажу жилих будинків за умови надання продавцю довічного утримання.

В роки Великої Вітчизняної війни та після неї, в умовах злиденності значної частини населення, судова практика знову вимушена була вирішувати спори, що виникали із договорів відчуження житла за умови надання продавцеві довічного утримання. Ця ситуація ініціювала багатьох вчених-юристів шукати теоретичні обґрунтування для визнання цих договорів дійсними. Їх аргументи визначались таким чином: а) в цивільному законодавстві СРСР відсутній вичерпний перелік поіменованих договорів, а відсутність в ЦК УРСР згадки про той чи інший договір не може бути підставою для визнання його недійсним; б) договір продажу житлового будинку за умови довічного утримання продавця є видом безіменного платного договору, який має ціну у вигляді натурального еквіваленту [3, с.23-26].

Зусилля вчених досягли своєї мети. З урахуванням їх думки та існуючої суспільної необхідності при прийнятті ЦК УРСР 1963 р. була надана, в обмеженій сфері, можливість застосування рентних відносин. Закріплюючи в ст.ст.425-429 означеного ЦК норми про договір довічного утримання, радянський законодавець не поступився ідеологічними принципами і допускав такі відносини лише для випадків відчуження індивідуальних жилих будинків непрацездатних громадян іншим громадянам, які брали на себе зобов’язання довічного утримання непрацездатних.

Перехід України до ринкових відносин, який ліквідував принцип недопустимості лихварства, зумовив появу в новітньому цивільному законодавстві інституту договору ренти, який знайшов своє закріплення в гл.56 чинного ЦК України. За договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає іншій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов’язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі (ч.1 ст.731 ЦК України). Тобто рентний договір укладається одержувачем ренти для забезпечення матеріальної сторони. Його економічне становище полягає в тому, що він відмовляється

<sup>1</sup> Первинна рекомендація з напрямку досліджень: канд. юрид. наук Колайгора І.Д. (КЕІ КНЕУ ім. В. Гетьмана).

від капіталізації грошових засобів із тим, щоб отримати грошові кошти у вигляді періодичних рентних платежів або натуральних виплат, призначення яких полягає в задоволенні необхідних умов існування.

За своєю юридичною природою договір ренти є двостороннім, оскільки платник ренти та одержувач ренти мають права та обов'язки.

*Сторонами у договорі ренти* виступають: з однієї сторони, одержувач ренти (рентний кредитор), який є власником майна, що передається ним іншій особі в обмін на отримання періодичних виплат рентних платежів у грошовій чи в натуральній формі; з іншої сторони, платник ренти (рентний боржник) - особа, яка набуває права власності на майно, що передається одержувачем ренти в обмін на зобов'язання сплачувати одержувачеві ренту шляхом надання певної суми коштів або в іншій формі. Законодавець не обмежує суб'єктивного складу учасників рентного договору. Це можуть бути фізичні або юридичні особи (ст.733 ЦК України). Безумовно, лише дєздатна особа може у повному обсязі, без будь-яких обмежень, виступати як платник або одержувач ренти, і це є однією з необхідних умов дійсності договору. Закон не встановлює обмежень, пов'язаних із спеціальним статусом сторін договору, і не передбачає, що одержувач ренти має бути суб'єктом, який не займається підприємницькою діяльністю. Одержувач ренти (рентний кредитор) має бути власником майна, яке передається ним під виплату ренти, оскільки первинне надання ренти спрямоване на передачу права власності на таке майно (рентний капітал). Одержувачем ренти за договором ренти може бути повнолітня дєздатна або неповнолітня фізична особа, за згодою батьків (усиновлених) або піклувальника.

Юридичні особи за договором ренти можуть виступати як одержувачами ренти, так і її платниками, якщо це не суперечить суті зобов'язань.

Таким чином, основним обов'язком одержувача ренти є передача майна у власність платнику ренти, а обов'язком останнього - здійснення рентних платежів у грошовому або іншому вигляді на користь одержувача ренти. Тому в одержувача ренти виникає право вимоги виплати рентних платежів в сумі і в строки, встановлені в договорі, а у платника ренти - право вимагати передачі йому майна одержувачем ренти. ЦК України не передбачає можливості (але й не забороняє) укладення договору ренти відчужувачем та (або) платником ренти, на користь третьої особи, відповідно до ст.636 ЦК, оскільки виконати обов'язок на користь третьої особи за цим договором можуть обидві сторони. Це може відбуватися шляхом відступу від вимоги або передачі у спадок, якщо одержувач ренти є фізичною особою, або передаватися в порядку правонаступництва при реорганізації юридичної особи. У випадку, коли платник ренти не бажає або, внаслідок об'єктивних причин, не може здійснити викуп ренти, одержувач ренти може отримати повну ціну ренти від третьої особи. Така особа виконує зобов'язання перед одержувачем ренти й автоматично виконує обов'язок відносно платника ренти, який повинен здійснювати рентні платежі уже на користь нового одержувача ренти. Згода боржника, яким виступає платник ренти, на відступ від вимоги не вимагається, оскільки при цьому не погіршується його становище. При цьому сума рентних платежів, строки їх виплати та інші умови договору залишаються незмінними, змінюється тільки одержувач ренти. Платник ренти, як власник майна, має право на відчуження отриманого майна. У цьому випадку зобов'язання з виплати ренти бере на себе новий набувач.

За змістом ч.1 ст.731 ЦК України, *предметом договору ренти* виступає майно, яке відчужується під виплату ренти, а з іншого боку, сама рента, яка виплачується її одержувачеві. Тобто предмет договору охоплює дії щодо передавання майна, яке відчужується під виплату ренти, та саму ренту, яка виплачується її одержувачеві. Закон не встановлює обмежень з приводу майна, що передається під виплату ренти. У відповідності до ст.190 ЦК України, під майном розуміється окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. При цьому майновими правами, в широкому розумінні, доктрина розглядає як зобов'язальне право кредитора до боржника, так і виключні права на результати творчої діяльності. Отже, законодавчо закріплена можливість передачі під виплату ренти майнових прав, інформації, результатів інтелектуальної діяльності, в тому числі виключних прав на них, виконання робіт і надання послуг. Оскільки цей договір є новелою, то теоретично можливо встановлення і змішаної форми ренти, наприклад, яка включає в себе виплату грошових сум і надання утримання в натурі. Наприклад, цивільним законодавством Японії встановлена можливість виплати ренти в формі довічного утримання особи, яка тривалий час працювала на користь платника [4, с.122].

Слід пам'ятати, що правовий режим майна, яке може бути предметом договору ренти, визначає і особливості порядку (відчуження) цього майна під виплату ренти. Так, оплатне відчуження під виплату нерухомого майна потребує відповідної процедури: укладається договір, схожий з договором купівлі-продажу, який потребує нотаріального посвідчення та державної реєстрації. А при передачі одержувачем ренти платнику грошових коштів під її виплату укладається договір, схожий з договором позики. Проте він має суттєву різницю з останнім: на платника ренти не може бути покладено обов'язок повернення одержувачу ренти отриманих від нього у власність грошових коштів. Грошові кошти або цінні папери можуть бути передані під виплату ренти у різних формах. Якщо одержувач ренти передає у власність платника грошову суму, то розмір ренти встановлюється у розмірі облікової ставки Національного банку України, коли більший розмір не встановлений договором ренти. Сторони вирали в договорі збільшений розмір ренти по відношенню до облікової ставки Національного банку України (ст.737 ЦК України).

В деяких країнах рента законодавчо закріплюється на договорі оренди. Так, відповідно до доктрини голландського цивільного права оренда визнається речовим правом, тому на орендаря може бути покладено зобов'язання сплачувати власнику через регулярні або нерегулярні інтервали часу грошову суму - ренту [5, с.262].

Щодо можливості передачі під виплату ренти безготівкових коштів та бездокументних цінних паперів, то, на нашу думку, це питання потребує подальшого обговорення, оскільки теоретичні проблеми, які стосуються об'єктів власності, природи й сутності безготівкових коштів та бездокументних цінних паперів, сьогодні ще продовжують бути предметом широкої дискусії.

За ЦК України встановлюються певні вимоги до *оформлення договору ренти*. Цей договір укладається в письмовій формі. Для договору ренти є обов'язкова нотаріальна форма, а у випадку, коли предметом договору є нерухомість, він підлягає також і державній реєстрації. Обов'язкове нотаріальне посвідчення відмежовує договір ренти від інших договорів, спрямованих на відчуження майна, та є необхідним у зв'язку з юридичною складністю й новизною цього договору. У випадку недотримання

письмової нотаріальної форми договір ренти слід визнати нікчемним, як такий, що не відповідає вимогам закону (ч.1 ст.220 ЦК України). Проте такий договір суд може визнати дійсним в порядку, встановленому ч.2 ст.220 ЦК України. Імперативне закріплення необхідності нотаріального посвідчення договору ренти має важливе значення на практиці. Очевидно, що законодавець передбачив дану норму для захисту сторони одержувача ренти. Це вказує на те, що укладення договору ренти житла або будь-якого іншого майна на біржі – неможливо.

*Правова характеристика змісту договору ренти.* Рента відноситься до групи договорів, що передбачають відчуження майна, і за цією ознакою він схожий із договорами купівлі-продажу, міни, дарування. Однак рента є самостійним видом договору. Так, від договору дарування договір ренти відрізняється тим, що особа, яка здійснює відчуження свого майна у власність іншої, має право вимагати надання зустрічного задоволення – рентного доходу. Від договорів купівлі-продажу та міни договір ренти відрізняється характером зустрічного задоволення, яке отримує одержувач ренти за відчужене ним майно. За договором купівлі-продажу покупець сплачує за майно (у тому числі продане із розстрочкою) обумовлену грошову суму. Аналогічно за договором міни між сторонами проводиться еквівалентний обмін одного майна на інше. Договором же ренти обсяг підлягаючих одержувачу рентних платежів залишається невизначеним, тому що зобов'язання по виплаті ренти діє безстроково (безстрокова рента) або протягом певного строку. Тобто, договір ренти відноситься до групи так званих алеаторних (ризикованих) договорів. Елемент ризику, що приймає на себе кожна із сторін, полягає у вірогідності того, що той або інший контрагент фактично може отримати зустрічне задоволення у меншому розмірі, ніж надав сам. Алеаторний характер договору ренти достатньо обґрунтовано у французькій юридичній літературі [6, с.32].

Закріпивши договір ренти як самостійний вид зобов'язання, законодавець одночасно передбачив можливість застосування до нього в субсидіарному порядку норм про договори купівлі-продажу і дарування. Пояснюється це тим, що теоретично і практично відчуження майна під виплату ренти допускається двома способами. Так, частиною 1 ст.734 ЦК України встановлена можливість відчуження майна під виплату ренти за плату або безоплатно. Саме ознака сплатності (безоплатності) істотно впливає на норми, які визначають спрямованість зобов'язання. Субсидіарне застосування норм про купівлю-продаж та дарування залежить від того, на яких умовах було здійснено передачу рентного капіталу.

При оплатній передачі майна під виплату ренти необхідно визначити ціну відчуженого майна. У цьому випадку одержувач ренти, крім рентних платежів, має отримати компенсацію вартості майна, що передається. Такі відносини сторін відносно передачі і оплати майна мають регулюватися правилами договору купівлі-продажу. При безоплатній передачі майна під виплату ренти застосовуються правила договору дарування. Норми договору дарування вказують не тільки на передачу майна у власність, а й на безоплатний характер цих відносин. Проте слід мати на увазі, що правила купівлі-продажу і дарування поширюються на відносини з вчинення первинного надання ренти (відчуження рентного капіталу) і не застосовуються до відносин зі сплати рентних платежів.

Рентні платежі – це періодичні натуральні (утримання) або грошові (рента) платежі, отримані особою, яка передала майно під виплату ренти. Це проявляється в необхід-

ності надання платником ренти її одержувачу рентних платежів (ренти, рентного доходу) взамін майна, отриманого у власність. Форма і розмір рентних платежів є істотними умовами договору ренти. Вони мають визначатися договором відповідно до ст.737 ЦК України. У випадку відсутності або неконкретності умов про форму та (або) розмір ренти договір ренти вважається неукладеним.

Аналіз положень правового регулювання договору ренти вказує на те, що одержувач має право на отримання рентних платежів лише після передачі майна під виплату ренти. Специфіка правового регулювання даного виду договору надає можливість заміни однієї форми рентних платежів на іншу як під час укладення договору, так і в період його виконання. На практиці рентні платежі можливі як в грошовому еквіваленті, так і деяких його формах, а саме:

- 1) надання житла;
- 2) забезпечення харчування;
- 3) догляд (зазначений обов'язок виникає у випадку необхідності і має бути виконаний відповідно до обставин, які склалися з урахуванням вимог);

- 4) допомога (надання якої прямо передбачено договором, або без якої одержувач нездатний за станом свого здоров'я виконати необхідні дії) [7, с.519].

Незалежно від виду, всі рентні платежі повинні мати еквівалентну грошову оцінку. Рента виплачується після закінчення кожного календарного кварталу, якщо інше не встановлено договором ренти (ст.738 ЦК України). Безумовно, зобов'язання по договору ренти має ґрунтуватися на засадах добросовісності, розумності та справедливості. Тому неналежне виконання зобов'язання сторонами дає підстави стверджувати про недосягнення мети договору ренти.

Для забезпечення інтересів одержувача ренти частиною 1 ст.735 ЦК України передбачено правило, згідно з яким одержувач ренти отримує право застави на нерухоме майно (земельна ділянка, будівля, дача, квартира тощо), що передається під виплату ренти. У випадку порушення платником ренти своїх зобов'язань одержувач ренти має змогу задовольнити їх за рахунок цього майна, переважно перед іншими кредиторами. Тобто нерухомість, яка передається під виплату ренти, обтяжена правом застави. Ця умова є суттєвою та достатньою для договору ренти, оскільки іпотека автоматично обтяжує майно в силу закону. Послідує відчуження нерухомого майна, що є предметом ренти, новому набувачу можливо тільки за згодою одержувача ренти, який є заставоютримувачем. У цьому випадку всі зобов'язання платника ренти переходять до нового набувача. Це приклад виникнення права застави по закону, яке по правилу слідування зберігається у разі відчуження платником ренти нерухомого майна, що передано під виплату ренти. Таким чином, застава виникає автоматично, за фактом укладення договору про передачу нерухомості під виплату ренти, незалежно від наявності чи відсутності умов про заставу в тексті самого договору. Зразок такого договору наведено в навчальному підручнику автора [8, с.344-345].

Звершуючи загальну характеристику правовідносин, які регулюються договором ренти, слід зазначити:

по-перше, спрямованість цього договору на оплатну передачу майна у власність;

по-друге, наявність в договорі зустрічної вимоги, обсяг якої залишається невідомим, доки не настане момент, здатний його визначити;

по-третє, рентні відносини характеризуються тривалістю існування і періодичністю виплат;

по-четверте, рента не пов'язана з отриманням прибутку.

Безумовно, викладені підходи щодо загальної характеристики договору ренти не претендують на вичерпність, однак їх можна вважати достатніми для наукового опрацювання та врахування, передусім, у контексті подальшого більш ґрунтовного дослідження питань: порядку передавання майна під виплату ренти; підстави для відмови або розірвання договору; розрахунків між сторонами у разі розірвання договору ренти.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Морандьер Л.Ж. Гражданское право Франции. - Кн.1. -М., 1961. -628 с.
2. Победоносцев К. Курс гражданского права. -Ч.3:

Договоры и обязательства. -СПб., 1890. -520 с.

3. Рясенцев В.А. Договор об отчуждении строения на условии пожизненного пользования // Социалистическая законность. -1945. -№ 1-2. -С.23-26.

4. Вагацума С., Арийдзуми Т. Гражданское право Японии. -Кн.2. -М., 1983. -287 с.

5. Гражданский кодекс Нидерландов, Ст.85. -Лейден, 1996. -416 с.

6. Годеме Е. Общая теория обязательств. -М., 1948. -312 с.

7. Коментар до Цивільного кодексу України. -Х.: ТОВ "Одісей", 2003. -680 с.

8. Панченко М.І. Цивільне право України. -К.: Знання, 2005. -482 с.

*Надійшла до редколегії 07.07.2006*

#### ПАНЧЕНКО М.І. ДОГОВОР РЕНТЫ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ УКРАИНЫ

Выполнен анализ истории возникновения и становления договора ренты в отечественном законодательстве и его роли в совершенствовании гражданско-правовых отношений.

\*\*\*

#### PANCHENKO N.I. THE RENT TREATY IN THE CIVIL LAW OF UKRAINE

The analysis for a history of foundation and development of the rent treaty in the homeland law and its role in the perfection of possession relations regulation.

УДК 349.2

### П.Д. ПРОСКУРЯКОВ

*Донецький юридичний інститут Луганського державного університету внутрішніх справ*

## ДОСЛІДЖЕННЯ КОНЦЕПТУАЛЬНИХ ЗАСАД ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ Й СУТНОСТІ ОСНОВНИХ ПРИНЦИПІВ ГАЛУЗІ ТРУДОВОГО ПРАВА<sup>1</sup>

Виконаний аналіз сутності та місця категорії «принципи права» у понятійному апараті сучасного трудового права України.

У контексті сучасного процесу вдосконалення понятійного апарату сучасного трудового права України категорія «принципи права» викликала й продовжує викликати зацікавленість вчених-теоретиків, представників галузевих правових наук. І це є природним, адже «принцип» розглядається як теоретичне узагальнення найбільш загального, типового, те, що виражає закономірності існування та розвитку, ядро цілісного системного утворення [1, с.302]. Попри те, що це поняття відображає закономірності існування та розвитку різних правових явищ, аналіз наявної літератури свідчить про значну різноманітність у підходах до визначення та формулювання власне поняття «принципи права», а також щодо їхньої сутності, системи, структури, характеристики. Одні вчені визначають принципи права як об'єктивну категорію, що має «стабільний характер і відображає найбільш важливе, вирішальне щодо предметів, процесів дійсності» [2, с.37]. Інші вважають, що принципи права є відображенням історичного типу права [3, с.79]. С.С. Алексєєв підкреслює, що поняття «принципи права» проявляє свій пізнавальний потенціал головним чином на

тому рівні теоретичного осмислення правової дійсності, на якому розглядаються особливості правових систем того чи іншого історичного типу. Саме тоді принципи права й виступають у якості засад, у яких акумулюються, збираються воедино, викристалізуються характерні ознаки права тої чи іншої суспільно-економічної формації. Будучи вихідними засадами історично визначених правових систем, принципи права мають спрямовуюче значення в їхньому розвитку й функціонуванні [4, с.78-79]. Існує й група науковців, котрі відстоюють позицію, що принципи права є категорією правосвідомості, науки, початком правопізнання [5, с.57-63; 6, с.21-29; 7, с.31-35], а деякі дослідники взагалі зазначають, що принципи й норми права є однопорядковими поняттями [8, с.138]. Як бачимо, спектр думок доволі широкий. Існування різноманітних наукових концепцій щодо правової природи та змісту категорії принципи права «зумовлена не лише її багатоаспектністю, а й різними методологічними підходами науковців до поняття право та, відповідно, не однаковою позицією щодо первинності права і його принципів» [9, с.10]. А тому, зважаючи на генетичний зв'язок учення про галузеві принципи трудового права з положеннями загальнотеоретичного характеру, потребує більш поглибленого дослідження,

<sup>1</sup> Первинна рекомендація з напрямку досліджень: канд. юрид. наук Лавріненко О.В. (ДЮІ ЛДУВС).