

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільно-правових дисциплін Навчально-наукового інституту права та масових комунікацій ХНУВС

## КОЛО УЧАСНИКІВ ДОГОВОРУ РЕНТИ

Висвітлюються проблеми визначення суб'єктного складу договору ренти. Звертається увага на взаємозв'язок термінів «одержувач ренти» і «рантьє»

**Ключова термінологія:** договір ренти, фізичні особи, юридичні особи, платник ренти, одержувач ренти, рантьє

Освещаются проблемы определения субъектного состава договора ренты. Обращается внимание на взаимосвязь терминов «получатель ренты» и «рантьє»

**Ключевая терминология:** договор ренты, физические лица, юридические лица, плательщик ренты, получатель ренты, рантьє

Highlights the problem of defining the subject composition contract rents. Attention is paid to the relationship of the terms “receiver of rent” and “rentier”

**Key terminology:** rent contract, individuals and legal entities taxpayer rents, receiver of rents rentier

На перший погляд, розгляд питання винесеного в назву статті може уявлятися не актуальним або надуманим, оскільки коло учасників договірних правовідносин завжди, більш-менш чітко, може бути визначено на підставі аналізу спеціальних норм цивільного законодавства. Якщо за допомогою спеціальних норм це зробити не видається можливим, тоді потрібно аналізувати загальні норми цивільного законодавства і, зокрема, загальні норми договірної права. У випадку з договором ренти проблема як раз полягає в тому, що на підставі аналізу спеціальних норм Глави 56 (Рента), віднайти конкретну відповідь, так би мовити сходу, досить не просто. Не просто не тому, що її там немає, а тому, що вона є не на поверхні, є в загальному вигляді та вимагає додаткового спеціального тлумачення, внаслідок специфічних особливостей правового врегулювання договору ренти в українському цивільному

законознавстві. Саме тому дана проблематика привертає до себе увагу.

З метою упередження критики в неактуальності обраного напрямку публікації не зайвим буде відмітити, що з моменту прийняття Цивільного кодексу України (2003р.) і введення в майновий обіг договору ренти, «ажіотажного інтересу» до нього на практиці поки що, дійсно, не спостерігалось. Це і не дивно, бо замість нього учасникам цивільного обороту зручніше скористатися договором купівлі-продажу<sup>1</sup>. Поки покупці майна в

<sup>1</sup> Або договором позики з виплатою процентів. Свого часу, договір ренти активно використовувався для обходу заборони витребування надмірно високих процентів (лихви). Див. про це М. Пляниоль. Курс Французького гражданского права. – Петрокрівь: Тип. С. Панского, 1911. – Вып.5 – Ч. 2. – С.791-793. Також, договір ренти можна використовувати для залучення довготривалих позик, що може позитивним чином вплинути на покращення стану сучасної фінансової системи країни.

зможі одразу заплатити за нього повну ціну, договір ренти мало кого цікавить. Як тільки платоспроможність покупців стає невисокою або знижується, скажімо через фінансову кризу, одразу розглядаються альтернативні варіанти заміни договору купівлі-продажу, одним з яких є договір ренти. Саме цим пояснюється той невеликий інтерес серед учасників цивільних правовідносин до договору ренти, який до нього є сьогодні на практиці. Підігрітий він також тим, що у наявній періодичній літературі та в мережі Internet, договір ренти постійно популяризується. Тому розгляд питання стосовно кола учасників договору ренти в своїй актуальності не викликає сумнівів.

Договір ренти, як було вже сказано, врегульовано в Главі 56 (Рента) ЦК України. За його умовами одна сторона (одержувач ренти) передає другій 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). Згідно цього визначення його сторонами виступають, з одного боку, відчужувач майна (одержувач ренти), а з другого, набувач майна (платник ренти). Якщо договір ренти укладається на користь третьої особи, відчужувач майна і одержувач ренти можуть бути різними особами<sup>1</sup>.

Потрібно відмітити, що безпосереднє коло учасників договору ренти залежить від того, який конкретно різновид договору ренти буде укладено. Так, згідно ч. 2 ст. 731 ЦК договором ренти може бути встановлений обов'язок виплачувати ренту безстроково (безстрокова рента) або протягом певного строку. Отже, згідно ЦК України можливим є укладення двох різновидів договору ренти: безстрокового і строкового. Спеціального виділення різновидів договору ренти, скажі-

мо, так як це має місце в ЦК РФ, в ЦК України немає.

Варто наголосити, що справедливість здійснення даної класифікації зовсім не означає, що ті самі різновиди договору ренти (безстроковий і строковий) коли-небудь мали або матимуть місце в реальному житті, тому що так записано в законі (ЦК України). Відомо, що замість безстрокового різновиду договору ренти практикувалося укладання договору вічної або постійної ренти [1, с. 253-254]. А, замість строкового різновиду договору ренти, переважно укладався договір довічної ренти [2, с. 218]. Чинний ЦК України чомусь не врахував цієї тенденції майнового обороту, передбачаючи регламентацію договору ренти в Главі 56 (Рента).

Між тим добре відомо, що культурні традиції і, зокрема, правові традиції надовго осідають в «пам'яті» суспільства. Особливо в тому випадку, коли ці правові традиції викликані об'єктивними потребами суспільного життя, коли їх зародженню сприяють певні соціально-економічні передумови, про що вже згадувалося вище. Отже потрібно бути послідовним, що неможливо без врахування попереднього суспільного досвіду розвитку договірних рентних відносин, серед яких ніколи не зустрічався безстроковий і строковий різновиди договору ренти. Тому ми будемо виходити не з «легальної класифікації» договору ренти, підставою здійснення якої є вказана норма ЦК, а з тієї, яка фактично мала місце на практиці, у повсякденному реальному житті, в процесі об'єктивного розвитку суспільно-економічних, договірних рентних правовідносин. Таким чином, різновидами договору ренти є: договір вічної ренти, договір постійної ренти та договір довічної ренти.

По своїй юридичній природі ці договори близькі, але не однакові. Вони мають різну спрямованість. Договори вічної і постійної ренти – це різновиди довготривалих позикових відносин з виплатою процентів [3, с. 440]. Де, рента – це проценти. Для повернення позики (еквіваленту відчуженого капіталу) в них має

<sup>1</sup> Якщо право на ренту встановлюється в заповіді, платником ренти буде спадкоємець, що прийняв спадщину обтяжену рентою, а одержувачем – спадкоємець на користь якого вимовлено це право.

застосовуватися викуп ренти (ст. 739-741 ЦК). А договір довічної ренти – це різновид відносин купівлі-продажу [4, с. 812], ризиковий правочин у якому рента сприймається як нееквівалентна ціна майна. До нього, норми про викуп ренти застосовуватися не повинні, про що в законі чомусь не згадується. Але, їх поєднує в один договір ренти – спільний правовий режим нормативного врегулювання договірних рентних відносин в Главі 56 (Рента). Про застосування такого підходу, звісно, можна сперечатися, мова зараз про інше. Коло учасників договору ренти в кожному з його різновидів буде різним. І з цим не можна не рахуватися.

Отже, хто конкретно може укласти договір ренти? За загальним правилом договір ренти може укладатися як фізичними так і юридичними особами. Про це згадується в ст. 733 ЦК України. При цьому, в цій нормі прямо не вказується, які саме фізичні та юридичні особи можуть брати участь в договорі ренти. У такому разі, відповідь на це питання для спеціаліста представляється більш ніж очевидною. Якщо норма закону сформульована настільки загальною, то тоді будь-які фізичні і юридичні особи можуть бути сторонами договору ренти. Закон, прямо, не забороняє конкретним фізичним і юридичним особам укласти договір ренти.

Водночас, якщо проаналізувати відповідні різновиди договору ренти, то важко одразу погодитися, що сторонами договору ренти можуть бути будь-які фізичні і юридичні особи. Це припущення впливає з низки формальних вимог, що пред'являються законодавством до фізичних і юридичних осіб як суб'єктів права, які в кожному окремому випадку мають завжди прийматися до уваги.

По-перше, за загальним правилом фізичною особою відповідно до ст. 24 ЦК визнається людина як учасник цивільних відносин. Це насамперед, громадяни України і особи без громадянства, а також, іноземці. Згідно ст-й. 25, 30 ЦК фізична особа наділяється цивільною право-дієздатністю та, відповідно, може са-

мостійно або через представника набувати суб'єктивні цивільні права і обов'язки. Маючи конкретні цивільні права і обов'язки фізична особа розглядається в якості суб'єкта цивільного права, тощо. Отже, реалізуючи свою праводієздатність фізична особа може укласти будь-які цивільно-правові правочини, у тому числі договори й договір ренти, зокрема.

Аналіз норм Глави 56 (Рента) ЦК дозволяє стверджувати, що фізичні особи можуть укласти будь-який різновид договору ренти. Вони можуть бути як відчужувачами майна (одержувачами ренти), так і його набувачами (платниками ренти). Відчужувати майно під виплату ренти може тільки його власник, а набувати будь-яка особа, яка здатна платити ренту. Платниками й одержувачами ренти можуть бути навіть недієздатні фізичні особи, якщо договір ренти здійснюють від їх імені та в їх інтересах опікуни або піклувальники. Самостійно укласти договір ренти ці особи, звичайно, не можуть, а за допомогою законного представника й з дозволу органу опіки та піклування, така можливість у них є. Фізичні особи також можуть брати участь в договорі ренти на боці одержувача ренти, якщо рента на їх користь має виплачуватися на умовах її виплати на користь третьої особи (ст. 636 ЦК).

На відміну від фізичних осіб, юридичні особи публічного і приватного права можливістю укласти будь-який різновид договору ренти в повній мірі не наділені. Так, за загальним правилом юридичною особою відповідно до ст. 80 ЦК України визнається організація, створена і зареєстрована у встановленому законом порядку. Як організація – юридична особа характеризується наявністю організаційної єдності, майновою відокремленістю, можливістю виступати в цивільному обороті від власного імені, здатністю нести цивільно-правову відповідальність. З моменту реєстрації юридичної особи, вона набуває цивільної праводієздатності та може самостійно

набувати цивільних прав та створювати для себе цивільні обов'язки.

Згідно ЦК України цивільна правоздатність юридичної особи носить універсальний характер, що передбачає наявність в неї здатності до набуття таких самих цивільних прав і обов'язків (цивільну правоздатність), як і у фізичної особи, крім тих, які за своєю природою можуть належати лише людині (ст. 91 ЦК України). У такому різновиді договору ренти як договір довічної ренти, якщо його тривалість обумовлена життям платника або одержувача ренти, юридична особа не може бути однією із зазначених сторін даного договору, оскільки ці права та обов'язки за своєю природою можуть належати лише людині. В інших випадках юридичні особи безперешкодно можуть брати участь в цьому договорі.

По-друге, на можливість фізичних і юридичних осіб бути одержувачами ренти впливає те, що рента представляє собою періодичний доход, одержання якого не пов'язано зі здійсненням підприємницької діяльності. Для її одержання немає потреби займатися підприємницькою діяльністю, а достатньо укласти договір ренти та вимагати його виконання. У такому випадку одержувачами ренти можуть бути лише рантьє<sup>1</sup> – фізичні особи, що живуть на проценти та непідприємницькі товариства, а також інші установи або громадські організації, що мають статус юридичної особи, якщо це дозволяє їм більш повно задовольняти свої приватні інтереси й не суперечить меті їх діяльності.

Стосовно діяльності підприємницьких товариств, та їх можливості виступати в якості рантьє, С.А. Хохловим була вказана думка, що рента: “не должна превращать коммерческую организацию – получателя постоянной ренты в рантьє” [5, с. 320]. Його підтримав М.І. Брагінський “постоянная рента как разновидность ренты сохраняет основные черты последней – её некоммерческий

характер. Поскольку... (скорочення наше – Авт.) рента не является прибылью, которая как таковая имманентна предпринимательской деятельности” [6, с.642]. А також, В.С. Єм “коммерческие юридические лица не могут быть получателями ренты будучи субъектами предпринимательской деятельности, неразрывно связанной с оборотом имущества и потому не совместимой с положением рантьє. Данное ограничение вытекает из самой сущности ренты” [7, с. 360]. Тим самим, її авторами обстоюється точка зору, що комерційні юридичні особи не можуть бути одержувачами ренти, а отже не можуть брати участь в договорі ренти.

Й дійсно, якщо виходити з того, хто такі рантьє, то цілком послідовним виглядає висновок, що такі юридичні особи як підприємницькі товариства, для яких даний вид діяльності є основним, не повинні прирівнюватися до рантьє. До них можна віднести всіх юридичних осіб приватного права, що самостійно, ініціативно і систематично, на власний ризик здійснюють діяльність із виробництва продукції, виконання робіт, надання послуг та заняття торгівлею з метою одержання прибутку (ст. 42 ГК України). Відповідно, юридичні особи, метою яких є здійснення підприємницької діяльності не можуть бути одержувачами ренти.

У той же час, якщо прийняти до уваги те, що відповідно до чинного законодавства України підприємницьким товариствам як юридичним особам, крім основної підприємницької діяльності, дозволяється здійснювати інші види діяльності, скажімо, займатися благодійною діяльністю<sup>2</sup>, у такому випадку подібна точка зору виглядає досить категоричною. Тим більше, не варто забувати, що на сьогоднішній правоздатність юридичних осіб є не спеціальною, а універсальною (ст. 91 ЦК України). А отже, здатність бути рантьє не є такою, що за своєю природою може належати лише людині,

<sup>1</sup> Рантьє – лица, живущие на проценты и, особенно на проценты по облигациям государственных займов. См. БСЭ С.365.

<sup>2</sup> Також, юридичні особи можуть отримувати пасивні доходи від облігацій, не здійснюючи при цьому підприємницької діяльності.

вона може належати й юридичній особі. Це дозволяє підприємницьким товариствам бути рантиє й отримувати ренту, якщо про це записано в їх установчих документах. Таким чином, не менш послідовним виглядає висновок, що підприємницькі товариства можуть отримувати пасивні доходи у вигляді ренти й, відповідно, брати участь в договорі ренти в якості одержувача ренти – рантиє.

По-третє, у зв'язку з тим, що одержувачем ренти може бути будь-яка фізична або юридична особа, яка може виступати в якості рантиє, певна увага має бути прикута щодо правильності вживання наукової термінології, зокрема, мова йде про вживання терміну «одержувач ренти» замість терміну «рантиє», у назві сторін цього договору.

Крім того, відома ще одна назва сторони договору ренти, що отримує право на ренту – це «покупець ренти». Походження даної назви бере свій початок від тих часів, коли договір ренти прирівнювали до договору купівлі-продажу. Особу, яка відчуженням майна набувала право на ренту вважали покупцем ренти, а особу, яка набувала це майно – продавцем ренти. До тих же часів відноситься походження терміну «викуп ренти» [4, с. 800- 801].

Ні для кого тепер не секрет, що ЦК України передбачає можливість укладання договору ренти як по моделі договору позики, так і по моделі договору купівлі-продажу (ст. 734 ЦК). Внаслідок чого припустимим, також, є застосування

термінології властивої договору позики. Від договору позики договір ренти відрізняється тим, що одержувач ренти не має права вимагати повернення майна (капіталу), відчуженого під виплату ренти. А від купівлі-продажу, тим, що рента це дохід, а не ціна майна. Тому цілком зрозумілим виглядає використання в договорі ренти відмінної від близьких йому договорів спеціальної термінології, що заслуговує лише на підтримку.

Разом з тим використання терміну «одержувач ренти» замість терміну «рантиє», у назві сторін цього договору містить певну неточність і умовність, про яку не варто забувати. Вона полягає в тому, що якою б не була точною або неточною назва сторони договору ренти, котра отримує ренту, за нею завжди «приховується» фігура рантиє. Рантиє – це та особа, яка отримує право на ренту, незалежно від виду договору ренти. Таким чином, рантиє – найбільш точна назва сторони договору ренти, що одержує ренту. Вживання терміну «одержувач ренти» буде припустимим, якщо під ним розглядати особу рантиє.

Ось власне, ті проблемні питання до яких планувалося привернути увагу наукового товариства. Звичайно, все сказане може носити дискусійний характер, як же без дискусій в науці? І це не дивно, адже в наукових дискусіях, як відомо, народжується істина. Істина в юридичних дискусіях, поняття, у відомій мірі, також умовне. Та про це поговоримо вже іншим разом.

## Література

1. Л. Ж. Морандьер. Гражданское право Франции. – М.: Изд-во. иностранной литературы, 1958. – Т.1. – 541с.
2. Уложение гражданское. Проект (с объяснениями). Высочайше Учрежденной Редакционной Комиссии по составлению гражданского уложения. – СПб.: Гос. тип., 1889. – Кн.5 – Т.5. – 696с.
3. П.Л. Карасевич. Гражданское обычное право Франции в историческом его развитии. – М.: Тип. А.И. Мамонтова, 1875. – 488с.
4. М. Пляниоль. Курс Французского гражданского права. – Петрокрыв: Тип. С. Панского, 1911. – Вып.5 – Ч. 2. – 847с.
5. О.М. Козырь, Л.А. Маковский, С.А. Хохлов / Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно- предметный указатель. – М.: ДЕ-ЮРЕ, 1996. – 501с.
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Отдельные виды договоров. – М.: Статут, 2000. – 798с.
7. Суханов Е.А. Гражданское право. М.: БЕК, 2000. – Т.2. – Пол-м.1. – 704с.