

# НА ПОЧАТКУ ТВОРЧОГО ШЛЯХУ

---

УДК 347.464

*В. Балюк*, асистент кафедри цивільного права № 1 Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

## Правовий механізм регламентації договору ренти

При проведенні останньої кодифікації в основу формування системи цивільно-правових договорів України був покладений принцип «відкритого переліку», за яким як системна розглядається будь-яка ознака, що впливає на правове регулювання суспільних відносин<sup>1</sup>. Такий підхід виявився досить плідним, оскільки його результатом стало врегулювання на рівні Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) нових типів договорів, серед яких був і договір ренти, до того часу непомічений.

У доктрині сучасного цивільного права усталеним є підхід, за яким непомічений договір може бути визнаний або новим типом у системі цивільно-правових договорів, або віднесений до нового виду вже відомого типу договору залежно від такого: якщо договір має невідому для системи цивільно-правових договорів спрямованість, то його правова основа повинна обмежуватися виключно загальними положеннями про зобов'язання і договір; якщо ж договір має визначену в ЦК України спрямованість, то до нього повинні застосовуватися уніфіковані норми, що її відбивають<sup>2</sup>.

Відповідно до ст. 731 ЦК України 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 ренту у формі певної грошової суми або в

<sup>1</sup> Див.: Романец Ю. В. Система договорів в гражданском праве России / Ю. В. Романец. — М. : Юрист, 2001. — С. 32–33.

<sup>2</sup> Див.: Гордон М. В. Система договорів в советском гражданском праве / М. В. Гордон // Учен. зап. Харьк. юрид. ин-та. — Вып. 5. — X., 1954. — С. 71–72.

іншій формі. Таким чином, договір ренти належить до договорів, спрямованість яких — відчуження майна іншій особі. Одержувач ренти відмовляється від капіталізації грошей в майні і прагне одержувати гроші (натуральні виплати) для забезпечення своїх повсякденних матеріальних потреб.

Між тим договір ренти окрім родової ознаки — передача майна у власність, яка об'єднує його з договором купівлі-продажу та даруванням, характеризується тими ознаками, які становлять основу його особливого правового режиму.

По-перше, рента — це віддача того, що вже було передано, оскільки відповідно до ч. 1 ст. 731 ЦК України одержувач ренти *передає* платникові ренти у власність майно, а звідси одержанню рентних платежів завжди передуює передача певного майна або за плату або безоплатно (ч. 1 ст. 734 ЦК України).

По-друге, форма оплати, яка може бути як грошовою, так і натуральною (виконання певної роботи, надання послуг, передання речей тощо) (ч. 1 ст. 731; ст. 737 ЦК України).

По-третє, рентні відносини, як правило, характеризуються безстроковістю, хоча, звісно, вони можуть існувати і в межах строку, визначеного сторонами. Саме з цим і пов'язується обов'язок платника ренти виплачувати ренту або безстроково, або протягом певного строку (ч. 2 ст. 731 ЦК України).

По-четверте, рентні відносини характеризуються ризикованістю, тому договір ренти відносять до алеаторних договорів, тобто оплатних договорів, які конструюються таким чином, що обсяг (розмір) зустрічного задоволення, яке повинна буде одержати одна зі сторін, залишається невідомим, доки не настане та обставина, що призначена це визначити. У договорі ренти розмір рентних платежів може виявитися більшим або, навпаки, меншим за вартість майна, що було передано одержувачем ренти платникові ренти.

Вважаємо, що саме алеаторність змусила законодавця розробити таку конструкцію договору ренти, яка підкреслила його специфіку як самостійного типу цивільно-правового договору, спрямованого на передачу майна у власність, врегулювавши, зокрема, норми щодо забезпечення виплати ренти; відносно розподілу ризиків між сторонами при випадковому знищенні або пошкодженні майна; щодо права платника безстрокової ренти на відмову від договору, відносно права одержувача безстрокової ренти на розірвання договору тощо.

По-п'яте, рента взагалі не пов'язана з підприємницькою діяльністю, а звідси, не вважається прибутком<sup>1</sup>, хоча окремі автори, зокрема М. П. Апанасюк, відстоюють думку, що рента — це різновид прибутку. Прибутковий характер ренти вчений пов'язує з тим, що встановлення розмірів виплат ренти не прив'язується до вартості майна відчуженого під її виплату, а тому вона може бути як більшою, так і меншою за ціну майна<sup>2</sup>. Навряд чи з цим можна погодитися, оскільки неможливість визначитись із розміром виплат, які дійсно можуть бути більшими або меншими за вартість майна, переданого під виплату ренти, свідчить не про прибутковість цього договору, а про його ризиковість (алеаторність).

Відповідно до ч. 2 ст. 734 ЦК України, якщо договором ренти встановлено, що одержувач ренти передає оплатно майно у власність платника ренти, до відносин сторін щодо передання такого майна застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, а якщо майно передається безоплатно — положення про договір дарування при умові, якщо це не суперечить суті договору ренти. У першому випадку майно відчужується у власність іншій особі з умовою надання в обмін на нього не тільки періодичних рентних платежів, а й оплати його вартості. У другому — відчуження майна здійснюється безкоштовно, але з одержанням замість переданого майна періодичних рентних платежів.

Запровадження на рівні закону зазначеного механізму пояснюється тим, що договір купівлі-продажу обраний законодавцем як базовий для регулювання договірних зобов'язань, спрямованих на оплатну передачу майна у власність, а договір дарування — зобов'язань, спрямованих на безоплатну передачу майна. Указаний прийом на сьогодні є характерним для ЦК України, оскільки він застосовується не тільки для характеристики правового режиму зазначеного договору, а й для характеристики правового режиму інших договірних форм. Зокрема, характеризуючи правовий режим договорів поставки, контракції сільськогосподарської продукції, постачання енергетичними

<sup>1</sup> Див.: Брагинский М. И. Договорное право. Книга вторая : Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статус, 2000. – С. 620; Золотко Н. В. Договоры ренты в гражданском праве России : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Наталия Васильевна Золотко ; Кубан. гос. аграр. ун-т. – Краснодар, 2002. – 26 с.

<sup>2</sup> Апанасюк М. П. Договір ренти : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Микола Петрович Апанасюк ; Нац. ун-т внутр. справ. – Х., 2004. – С. 8.

та іншими ресурсами через приєднану мережу, міну, ЦК України передбачає, що до зазначених договорів застосовуються загальні положення інших типів (видів) договорів того ж спрямування, якщо інше не встановлено договором, законом, або не впливає з характеру відносин сторін, тобто не суперечить суті зобов'язання (ч. 2 ст. 712, ч. 2 ст. 713, ч. 2 ст. 714, ст. 716). Проте застосування положень інших договорів (ренти, поставки тощо) здійснюється тільки за наявності певної умови, а це свідчить, що бланкетна норма враховує можливість виникнення ситуації, за якої дія норм, що є адресатом відсилання, може суперечити тій моделі договору, до якого й повинна застосовуватися бланкетна норма. Слід зазначити, що і для ЦК Російської Федерації цей прийом є характерним.

У доктрині існують декілька поглядів щодо правового механізму регламентації договору ренти. Негативну позицію з приводу субсидіарного застосування до відносин сторін договору ренти правил купівлі-продажу і дарування займає Н. В. Золотько, яка пропонує виключити п. 2 зі ст. 582 ЦК РФ<sup>1</sup> (аналогічна конструкція ч. 2 ст. 734 ЦК України. — В. Б.) щодо цього<sup>2</sup>.

Інші автори уточнюють, що застосування до рентних відносин правил про купівлю-продаж і дарування слід здійснювати, але, поперше, ні до договору ренти в цілому, а лише до тих відносин, які виникають на стадії передання майна і його оплати (або несплати), з чим слід погодитися. По-друге, не всі правила зазначених договірних інститутів відповідають сутності рентних відносин, а тому їх слід застосовувати помірковано<sup>3</sup>. Так, з норм договору купівлі-продажу пропонуються для застосування в договорі ренти такі: щодо моменту переходу ризику випадкового знищення або випадкового пошкодження товару; щодо обов'язку передати річ вільною від прав на неї третьої особи; щодо обов'язку сторін у разі пред'явлення третьою особою позову про витребування речі, а з норм договору дарування — щодо

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации: от 26.01.96 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

<sup>2</sup> Золотько Н. В. Договоры ренты в гражданском праве России : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Наталия Васильевна Золотько ; Кубан. гос. аграр. ун-т. – Краснодар, 2002. – С. 7.

<sup>3</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации : в 3 т. Т. 2 : Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / под ред. Т. Е. Абовой и А. Ю. Кабалкина ; Ин-т государства и права РАН. – М. : Юрайт-Издат, 2004. – С. 220.

наслідків відшкодування шкоди, завданої невеликими подарованою речі. Заперечується можливість використання тих норм, які належать до консенсуального договору дарування, тобто такого, який передбачає обов'язок передати дарунок у майбутньому, що обґрунтовується це реальним характером договору ренти<sup>1</sup>.

Інші правники не погоджуються з конструкцією ч. 2 ст. 734 ЦК України саме у частині застосування до досліджуваного договору положень про дарування, оскільки цей договір — класичний приклад безоплатного договору, а договір ренти незалежно від того, чи передає одержувач ренти майно у власність платника ренти за плату чи безоплатно, завжди оплатний, оскільки він передає майно для отримання зустрічного надання для забезпечення своїх потреб. А тому нелогічним було б застосування положень договору дарування до платного зобов'язання<sup>2</sup>. Так, Ю. В. Романець підкреслює, що договір ренти і договір дарування знаходяться у різних нормативних площинах: договір дарування — у площині безоплатних договорів, договір ренти — у площині платних договорів, а тому до договорів ренти норми про дарування не можуть бути застосовані. Ігнорування цього, на думку вченого, приводить до необґрунтованого поширення на ренту не властивих їй правових норм, наприклад, досить складно довести можливість застосування таких правил інституту дарування, як відмова одарованого прийняти подарунок<sup>3</sup>.

Цей підхід поділяє і М. П. Апанасюк, який пропонує викласти ст. 734 ЦК України у новій редакції, при цьому в самій статті вже буде йтися ні про передання майна під виплату ренти, а про набуття права на ренту, яке може здійснюватися або за плату, або безоплатно. Так, якщо договором ренти встановлюється, що право на ренту набувається за плату, до відносин сторін щодо передання майна і його оплати застосовуються загальні положення про договір купівлі-продажу, а

<sup>1</sup> Див.: Брагинский М. И. Договорное право. Книга вторая : Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статус, 2000. – С. 637, 633.

<sup>2</sup> У літературі зустрічається протилежний погляд на договір ренти, з яким важко погодитись. Так, В. М. Коссаєв вважає, що договір ренти може мати платний і безоплатний характер, пов'язуючи це з тим, чи покладається на платника ренти обов'язок сплачувати зустрічний еквівалент одержувачу ренти // Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / за ред. Розробників проекту Цивільного кодексу України. – К. : Істина. 2004.

<sup>3</sup> Романець Ю. В. Система договорів в гражданском праве России / Ю. В. Романець. – М. : Юрист, 2001. – С. 325.

якщо право на ренту набувається безоплатно — положення про договір дарування, якщо це не суперечить суті договору ренти<sup>1</sup>.

Вважаємо, що зміна назви статті і перефразування вислову «передання майна під виплату ренти» на «набуття права на ренту» не може змінити механізм регламентації досліджуваного договору. До того ж автор не враховує того, що право на ренту не є статичним, воно може модифікуватися відносно платника ренти, який отримує майно, обтяжене рентним боргом, і може за згодою одержувача ренти відчужувати його іншій особі, до якої й перейдуть обов'язки платника ренти (ч. 2 ст. 735 ЦК України). Втім найголовніше, що викликає заперечення, це те, як правник пояснює свою пропозицію щодо зміни редакції зазначеної статті. Він вказує, що *правила про дарування можуть застосовуватися тоді, коли сторони домовляються про виплату ренти без зустрічного відчуження майна*<sup>2</sup>. Проте, як правильно зазначає К. І. Скловський, передача речі (майна. — В. Б.) набуває особливого значення не тільки для встановлення моменту виникнення права власності, вона має значення і для самого способу його переходу, оскільки зв'язаність моменту переходу права щодо процедури передачі речі дозволяє вважати, що сама передача і є переходом права власності<sup>3</sup>. Втім, якщо проаналізувати запропоновані М. П. Апанасюком зміни у контексті всієї його роботи, а правник вважає, що підставою виникнення договору ренти є юридичний склад: волевиявлення сторін договору й *передача майна* в підтвердження досягнутої домовленості, однією з істотних умов цього договору є *предмет*, тобто будь-яке індивідуально визначене майно, не вилучене з цивільного обороту, якому властиві як родові, так і індивідуально визначені ознаки; що договір ренти вважається взаємним договором через те, що до змісту домовленості про виплату ренти входить *умова про передачу майна* і таке інше, то слід констатувати, що пропозиція до зміни редакції ст. 734 ЦК України не узгоджена з іншими висновками, яких доходить автор у результаті проведеного дослідження. До того ж виникає питання, чи взагалі можна вести мову про виникнення рентних відносин,

<sup>1</sup> Апанасюк М. П. Договір ренти : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Микола Петрович Апанасюк ; Нац. ун-т внутр. справ. – Х., 2004. – С. 8.

<sup>2</sup> Там само.

<sup>3</sup> Див.: Скловский К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. – М. : ДЕЛО, 2000. – С. 205.

якщо сторони домовляються про виплату ренти без зустрічного відчуження майна? Вважаємо, що треба дати заперечливу відповідь, оскільки дієвість тієї чи іншої договірної конструкції, а договір ренти не є винятком, полягає у формуванні системи, яка забезпечувала б передусім виконання узятих сторонами на себе за договором зобов'язань. Сутність рентних відносин полягає в тому, що одержувач рентних платежів відчужує майно, а платник ренти сплачує рентні платежі саме за отримання ним у власність майна. Не отримавши майна, навряд чи платник ренти обтяжить себе обов'язком по сплаті ренти. До того ж практично втрачає своє значення і ч. 1 ст. 742 ЦК України, яка призначена врегулювати відносини сторін у разі випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, *переданого безоплатно* під виплату безстрокової ренти.

Безумовно, дієвість договірної конструкції полягає також і в закріпленні на рівні закону певних гарантій прав контрагентів. У договорі ренти слабкою стороною виступає одержувач рентних платежів, але навіть якщо пропозицію М. П. Апанасюка розглядати як спробу у такий спосіб захистити інтереси одержувача ренти, то треба визнати її невдалою, оскільки вона руйнує сутність самих рентних відносин.

Дійсно, сутнісною ознакою договору дарування як окремого договірного виду, що спрямований на перехід майна у власність, виступає безоплатність. Причому саме за цією ознакою він відрізняється від інших договорів, які мають таку ж спрямованість, Безоплатністю, як правильно зазначається в літературі, обумовлена можливість обдарованого до моменту прийняття дарунку в односторонньому порядку відмовитися від договору дарування<sup>1</sup>.

Проте, на наш погляд, незважаючи на те що закріплений у законодавстві механізм і викликає заперечення, на позицію законодавця не можна не зважати. Потреба передання майна під виплату ренти може бути викликана різними причинами і в одержувача ренти має бути вибір на шляху до досягнення своєї мети, тобто в момент передачі майна або запропонувати платникові ренти оплатити вартість майна, або передати йому майно у власність безоплатно. Причому в обох варіантах платник ренти — новий власник майна, бере на себе зобов'язання

<sup>1</sup> Див.: Ісаєв А. М. Договір дарування за Цивільним кодексом України : монографія / А. М. Ісаєв. – Х. : Дьяконенко, 2010. – С. 21.

по сплаті рентних платежів одержувачу ренти. Таким чином, на відміну від договору дарування, договір ренти, в основі якого лежить безоплатна передача майна, все одно породжує у платника ренти обов'язок перед одержувачем ренти. Тому вважаємо, що для запровадження другого варіанта немає іншого механізму, ніж той, що обрав законодавець, — застосувати в частині передання майна положення договору дарування.

#### **Балук В. Правовой механізм регламентації договору ренти**

В статті прослідковується правовий механізм регламентації договору ренти по діючому законодавству України; даються його специфічні ознаки; здійснюється його відмежування від таких договорів, як купля-продаж, дарення. Безумовно, дійсність договірної конструкції закладається також і в закріпленні на рівні закону визначених гарантій прав контрагентів, в зв'язі з чим в статті аналізуються права і обов'язки сторін і було зроблено висновок, що в договорі ренти слабкою стороною виступає одержувач рентних платежів.

**Ключеві слова:** зобов'язання, договір ренти, рентні відносини, одержувач ренти.

#### **Baluk V. Legal mechanism for the regulation of rent contract**

The article traces the legal mechanism for the regulation of the contract rent under the current legislation of Ukraine; given its specific characteristics, carried out by its delimitation of such contracts as sale, donation. Of course, the validity of contractual construction is also in the consolidation at the level of law guarantees certain rights of contractors. In this connection, the article examines the rights and obligations of the parties and concluded that the contract rents weak side act as the recipient of rent payments.

**Keywords:** commitment, rent contract, rent relations, the recipient of rent.