

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ РЕНТИ

Договір ренти є однією з новел ЦК 2003 р. і, незважаючи на вивчення природи цього договору такими дослідниками, як М.І. Брагінський й В.В. Вітрянський [2, с.618-652], І.С. Тімуш [5, с.52-55], О.С. Яворська [6, с.73-77], М.П. Апанасюк [1, с. 35-39], Є.О. Мічурін [4, с. 8-15] та інші й сьогодні залишилося ще багато проблемних питань, які потребують свого розв'язання.

Метою даної статті є визначення характеристики договору ренти, прав та обов'язків сторін, підстав його розірвання й у зв'язку з цим розрахунків між сторонами.

Насамперед зазначимо, що рентні відносини набули свого поширення ще в середні віки. Слово «рента» означало повернення частинами того, що було передано раніше. Отже, встановленню ренти завжди передувала передача майна її платникові – спочатку землі та інших об'єктів нерухомості, пізніше – рухомого майна, а також грошей. Рентні відносини мали довгостроковий, часто безстроковий

характер, і ні за яких обставин рентою не вважалася сплата разової суми.

Радянське цивільне законодавство не передбачало регулювання рентних відносин. Договір ренти не був відомий ЦК УРСР ні 1922 р., ні 1963 р.. Чинне цивільне законодавство повністю присвячує цьому правочину главу 56 ЦК України, в якій урегульовано порядок відчуження майна під виплату колишньому власникові грошового або іншого утримання – ренти.

Відповідно до ст. 731 ЦК під договором ренти розуміється такий правочин, за яким одна сторона (одержувач ренти) передає другій (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.

Договір ренти належить до правочинів, за якими на оплатній основі переходить право власності на передане майно. Схожість ренти з купівлею-продажем та іншими договорами з

оплатної передачі майна у власність не перетворює рентний договір на їх різновид. Ренті притаманні специфічні ознаки, які свідчать про самостійність останнього серед інших цивільно-правових правочинів, спрямованих на відчуження майна. Його основною ознакою виступає обов'язок однієї особи виплачувати ренту іншій взамін переданого у власність майна. Рентні платежі мають довгостроковий, стабільний характер і часто виступають основним джерелом засобів існування одержувача ренти.

Якщо передача права власності є кінцевою метою договору купівлі-продажу, то за договором ренти – це лише умова виникнення рентних відносин. Перший завершується переходом права власності, а дія другого тільки розпочинається з передачею майна у власність платникові ренти.

Договір ренти є реальним. У ст. 731 ЦК чітко визначено, що одержувач ренти передає майно платникові ренти, а не зобов'язується його передати. Тому для укладення цього правочину недостатньо взаємної згоди сторін з усіх істотних його умов, а необхідно ще й передати майно платникові ренти. Оскільки після передачі майна одержувач ренти не несе ніяких обов'язків, а має лише право вимагати від платника ренти її сплати, цей до-

говір вважається *одностороннім*. Його *відплатність* обумовлена тим, що платник ренти, отримавши майно, зобов'язаний сплачувати одержувачеві ренту у грошовій або іншій формі.

Сторонами в розглядуваному договорі виступають одержувач і платник ренти, якими можуть бути як фізичні, так і та юридичні особи (ст. 733 ЦК).

Форма досліджуваного договору. Цей правочин підлягає нотаріальному посвідченню, а якщо під виплату ренти передається нерухоме майно, також і державній реєстрації (ст. 732 ЦК).

Істотною його умовою є умова про *предмет*, який є *складним*: по-перше, це майно, яке відчужується одержувачем під виплату ренти; по-друге, предметом виступає сама рента, що виплачується платником її одержувачеві. Умови щодо переданого майна, форми й розміру виплачуваної ренти є істотними для даного договору, без досягнення згоди за якими останній не може вважатися укладеним. Стосовно майна закон не встановлює ніяких обмежень, хоча на практиці найчастіше таким майном служать житлові будинки, квартири, підприємства, тобто нерухомі речі.

Рента може виплачуватись у грошовій формі, що зустрічається в більшості випадків,

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

або шляхом передачі речей, виконання робіт або надання послуг. Може бути встановлена і змішана форма, коли рента виплачується частково грошима, а частково передачею речей, виконанням робіт або наданням послуг. Форма й розмір ренти встановлюється за згодою сторін у договорі (ст. 737 ЦК). Закон визначає розмір ренти, якщо сторони не передбачають його своєю домовленістю, тільки в разі передачі під виплату ренти грошової суми. Так, відповідно до ч.2 ст. 737 ЦК рента в такому випадку встановлюється в розмірі облікової ставки Національного банку України і змінюється разом з її зміною, якщо інше не встановлено договором.

Сторони в договорі узгоджують періодичність виплати ренти. За відсутності домовленості із цього питання вона виплачується після закінчення кожного календарного кварталу (ст. 738 ЦК).

Ціною договору є загальна сума виплачуваної ренти. За цим договором, укладеним на певний строк, сторони можуть співвіднести вартість переданого під виплату ренти майна з ціною договору ренти, яку отримує її одержувач протягом строку дії останнього. Наприклад, якщо сторони за договором, укладеним на 10 років передбачили ренту в розмірі 200 грн. з випла-

тою кожного місяця, ціна його складатиме 24000 грн.

Стосовно ж договору безстрокової ренти, вести мову про його ціну можна лише умовно з урахуванням алеаторного (ризикового) характеру цього правочину. Найбільш близьким елементом з'ясування ціни договору безстрокової ренти виступає порядок розрахунків між сторонами в разі його розірвання (ст. 741 ЦК).

Строки. Договір ренти може укладатися на певний строк, тривалість якого встановлюється за домовленістю сторін, але це не може бути, наприклад, одноразова виплата ренти. Рентні відносини зазвичай мають довгостроковий характер, що впливає на встановлення сторонами строку його дії. Договір ренти, укладений на невизначений строк або без визначення строку є договором безстрокової ренти.

Саме залежно від строку дії договору законодавець визначає *вид ренти* – *безстрокова* чи *строкова* (ч.2 ст. 731 ЦК), що має принципове значення для регулювання рентних відносин. Так, закон передбачає можливість припинення зобов'язання щодо виплати ренти або зміни її умов у разі випадкового знищення чи випадкового пошкодження майна, переданого під виплату безстрокової ренти, розірванні договору безстрокової ренти у

зв'язку з відмовою платника або на вимогу одержувача, а також порядок розрахунків на такий випадок. Сутність безстрокової ренти полягає в необмеженості зобов'язань з її виплати будь-яким строком. Такі відносини можуть бути тривалими. Майно, передане під її виплату, може бути давно знищене (спожите), можуть бути забуті особи, між якими первинно виникло дане зобов'язання, але останнє зберігатиметься. Право на отримання безстрокової ренти, як і обов'язок з її сплати, переходить до спадкоємців, а якщо її одержувачем (платником) виступає юридична особа, – до правонаступників.

Рентні відносини складаються, безумовно, і за договором довічного утримання (догляду), врегульованого у гл. 57 ЦК. Особливістю цього виду ренти (довічної ренти) є її виплата протягом життя одержувача.

Зважаючи на можливість відмови платника безстрокової ренти від договору та його розірвання на вимогу одержувача і враховуючи, що передача майна першому може здійснюватися як за плату, так і безоплатно, розглядуваний нами договір належить до *алеаторних* правочинів. Унаслідок його укладення виникає ризик для кожної зі сторін: розмір рентних платежів може виявитися більшим (значно більшим) або, нав-

паки, меншим (значно меншим) за вартість відчуженого під виплату ренти майна. Вважається, що сторони усвідомлюють такі обставини й погоджуються з ними. Тому, як слушно зазначається в юридичній літературі, самій суті договору безстрокової ренти суперечить внесення до нього умови про те, що загальний розмір рентних платежів, які підлягають виплаті одержувачеві, обмежується вартістю переданого майна [2, с. 136].

Строковий договір ренти укладається й діє протягом певного строку. У разі випадкового знищення або пошкодження майна, переданого під виплату безстрокової ренти, її платник не звільняється від обов'язку до закінчення строку дії договору, як і не може вимагати зміни його умов. Його зміна або розірвання відбувається на загальних підставах згідно зі ст. 651 ЦК.

Крім виду договору ренти (безстрокова чи строкова) регулювання рентних відносин поставлено законодавцем в залежність від того, на яких засадах – за плату чи безоплатно – здійснюється передача майна у власність платникові ренти. Як зазначає М.І. Брагінський, у першому випадку передане майно виступає повним, а у другому – відповідно частковим еквівалентом виплачуваної ренти [1, с. 636]. Від передачі під виплату

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

ренти майна за плату чи безоплатно залежить можливість застосування правил про купівлю-продаж чи дарування. За ч.2 ст. 734 ЦК, якщо договором ренти встановлено, що її одержувач передає майно у власність платникові за плату, до відносин сторін щодо передачі майна застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, а якщо майно передається безоплатно, – положення про дарування. Указаними приписами оперують, якщо це не суперечить суті договору ренти. Наприклад, до договору ренти з оплатної передачі майна з числа норм про купівлю-продаж можуть застосовуватися ті, в яких передбачено: а) момент переходу ризику випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, що передається (ст. 668 ЦК); б) обов'язок продавця попередити покупця про права третіх осіб на майно (ст. 659 ЦК) й в) обов'язки сторін при пред'явленні третьою особою позову про витребування в покупця переданої йому речі (ст. 660 ЦК). Серед норм про договір дарування до рентних відносин можуть бути застосовані: (а) ст. 721 ЦК щодо обов'язків дарувальника у зв'язку з недоліками подарованої речі і (б) ст. 722 ЦК стосовно виникнення права власності обдаровуваного з моменту прийняття дарунку та щодо його прийняття як і доку-

ментів, що посвідчують належність дарувальникові предмета договору або символів речі (ключів, макетів тощо). При цьому виключається можливість використання будь-яких положень з регулювання консенсуального договору дарування (із встановленням обов'язку дарувальника передати дарунок у майбутньому), оскільки договір ренти може мати лише реальний характер.

З огляду на безоплатну чи оплатну передачу майна за договором ренти по-різному вирішується питання стосовно ризику випадкового знищення або пошкодження майна, переданого під виплату безстрокової ренти. Так, згідно з ч. 2 ст. 742 ЦК, якщо випадково було знищено (пошкоджено) майно, передане під виплату безстрокової ренти, платник вправі вимагати припинення зобов'язання щодо виплати ренти або зміни умов її виплати. Від передачі майна за плату чи безоплатно залежить і порядок розрахунків між сторонами при розірванні такого договору (ст. 741 ЦК).

Як уже зазначалося, право власності на майно за договором ренти переходить від одержувача до платника ренти, а остання може бути встановлена як на користь одержувача, так і третьої особи – вигодонабувача. Після вираження наміру останнього скористатися своїми правами,

договір не може бути розірваний або змінений без згоди цієї третьої особи (ч.3 ст. 636 ЦК).

Рентне зобов'язання не належить до зобов'язань, нерозривно пов'язаних з кредитором чи боржником, а значить, може переходити до інших осіб у випадках, передбачених законом або договором.

Закон не обмежує передачу права на отримання ренти іншій особі шляхом уступки права вимоги за виключенням випадку, коли рента встановлюється на користь одержувача іншою особою без згоди останньої.

За ч. 2 ст. 735 ЦК відчуження платником ренти нерухомого майна, переданого йому під її виплату, тягне за собою перехід обов'язків платника до іншої особи Це означає, що для прав одержувача ренти притаманна ознака їх слідування за тим нерухомим майном, яке вони обтяжують. Тому у разі відчуження останнього платником ренти його обов'язки за договором переходять до набувача майна, хоча останній може й не знати про це. При набутті такого майна покупець, якщо його не сповістив продавець про обтяження майна рентою, може скористатися правами, передбаченими ст. 659 ЦК, – вимагати зниження ціни або розірвання договору, але не вправі відмовитися від виплати ренти, посилаючись на те, що він

не знав про це обтяження. Щоб попередити набувача, закон вимагає державної реєстрації договору про передачу нерухомого майна під виплату ренти, яке найчастіше і є предметом цього договору.

Обтяження рентою рухомого майна законом не передбачено, а його відчуження можливе лише за згодою її одержувача (ч. 2 ст. 735 ЦК). У випадку відчуження такого майна, переданого платникові під виплату ренти, одержувач не має права вимагати її виплати від нового власника і перед ним, як і раніше, несе обов'язки платник ренти. Наприклад, якщо переданий під виплату ренти автомобіль подаровано платником ренти синові, то обов'язки по виплаті рентних платежів перед її одержувачем, як і раніше, нестиме платник за договором ренти, а не син як новий власник автомашини.

Закон передбачає забезпечення виконання обов'язку з виплати ренти у тих випадках, коли під її виплату передається земельна ділянка або інше нерухоме майно. Згідно з ч. 1 ст. 735 ЦК таке майно стає предметом застави в силу закону, а це означає, що при порушенні платником ренти свого обов'язку по її виплаті одержувач ренти, як іпотекодержатель, вправі задовольнити свої вимоги за рахунок цього майна переважно перед інши-

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

ми кредиторам платника. Що ж стосується використання сторонами інших видів забезпечення виконання зобов'язань, то будь-який з них (чи декілька одночасно) може бути встановлений сторонами при передачі під виплату ренти рухомого майна, або використаний поряд з іпотекою при передачі за договором ренти нерухомого майна. Крім того виплата ренти може забезпечуватися шляхом закріплення обов'язку платника ренти застрахувати ризик невиконання своїх обов'язків за договором ренти (ч. 3 ст. 735 ЦК). Якщо до останнього умову про забезпечення включено, але вона не виконана платником безстрокової ренти, одержувач має право вимагати розірвання договору ренти відповідно до ч. 1 ст. 740 ЦК.

Статтею 625 ЦК за прострочення сплати ренти, встановленої у грошовій формі, передбачено відповідальність її платника в розмірі 3 % річних, якщо інший розмір відсотків не встановлено договором.

Досліджуваний нами договір може припинятися як на загальних підставах припинення зобов'язань (гл. 50 ЦК), так і на підставах, спеціально передбачених гл. 56 ЦК. Якщо договір ренти припиняється за домовленістю сторін (ст. 604 ЦК), то сторони мають визначити на яких засадах буде його припине-

но й вирішити питання про можливість повернення переданого під виплату ренти майна й повернення (повне або часткове) сплаченої ренти, виплати її одержувачеві компенсації тощо.

Одержувач ренти може в будь-який час відмовитися від подальшого її отримання, припинивши тим самим зобов'язання з її сплати прощенням боргу (ст. 605 ЦК). Однак, якщо рента була встановлена на його користь іншою особою, то у випадку відмови одержувача від своїх прав, ними може скористатися особа, яка встановила ренту.

Рентне зобов'язання може бути припинено у зв'язку з передачею відступного одержувачеві ренти (ст. 600 ЦК). Така підстава є найбільш характерною для припинення договору, за яким рента встановлена у формі передачі речей, виконання робіт або надання послуг. Проте ніщо не перешкоджає припиненню договору за цією підставою й у разі, якщо рента встановлена у грошовій формі.

Договір ренти може бути припинено також на інших підставах, передбачених для припинення зобов'язань, наприклад, у зв'язку з неможливістю його виконання або поєднанням боржника і кредитора в одній особі (статті 607, 606 ЦК).

Зобов'язання за договором ренти, укладеним на певний

строк, може припинитися його виконанням (ст. 599 ЦК). Така підстава щодо припинення договору безстрокової ренти не може застосовуватися в силу його, так би мовити, постійного характеру.

Рентне зобов'язання може бути припинено й за особливих підстав, зокрема, якщо право на одержання ренти перейде до таких спадкоємців за заповітом, як держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальна громада, іноземна держава, інші суб'єкти публічного права (ст. 2 ЦК). Оскільки закон не встановлює правових наслідків на такий випадок, вважаємо, що відповідний обов'язок з платника ренти має зніматись, питання ж щодо права власності на майно, передане під виплату ренти, піднімається не може.

Зобов'язання з виплати безстрокової ренти може припинитися також у зв'язку з випадковим знищенням або випадковим пошкодженням майна, переданого під її виплату. Однак для цього необхідна наявність певних умов: щоб майно було передано під виплату ренти за плату і щоб платник вимагав припинення зобов'язання з виплати ренти або зміни умов її виплати (ст. 742 ЦК). Випадкове знищення або випадкове пошкодження майна, безоплатно переданого під виплату такої ренти, не тягне за

собою можливості припинення договору, а значить, платник повинен і далі виконувати свої обов'язки за договором.

Розірвання договору ренти, укладеного на певний строк, здійснюється на загальних підставах, передбачених ст. 651 ЦК. Так, його може бути розірвано за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. На вимогу однієї зі сторін строковий договір ренти може бути розірвано за рішенням суду при істотному його порушенні другою стороною або в інших випадках, передбачених договором або законом (ч. 2 ст. 651 ЦК). Наприклад, платник може вимагати розірвання договору ренти, за яким майно передано за плату, у разі виявлення істотних недоліків, не застережених одержувачем ренти. А останній матиме право на розірвання договору ренти, за яким майно було передано безоплатно, при порушенні платником обов'язку щодо розміру, строків сплати ренти.

Особливий порядок припинення рентних відносин пов'язано законом з розірванням договору безстрокової ренти на вимогу платника або одержувача. Статтями 739-741 ЦК встановлені спеціальні умови його розірвання й порядок розрахунків на даний випадок. При цьому право платника на розірвання такого договору носить безумовний ха-

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

ракти. Так, згідно зі ст. 739 ЦК платник безстрокової ренти має право відмовитись від договору ренти, а умова останнього, за якою він не вправі відмовитися від договору ренти, є нікчемною. Припиняється договір зі спливом 3-х місяців від дня отримання одержувачем ренти письмової відмови платника безстрокової ренти від договору за умови повного розрахунку між ними (ч. 3 ст. 739 ЦК).

На відміну від платника ренти, її одержувач має право вимагати розірвання договору безстрокової ренти лише у випадках, передбачених сторонами у договорі (приміром, при відчуженні майна, переданого під виплату ренти платником іншій особі) або у випадках, установлених законом. Так, згідно з ч. 1 ст. 740 ЦК одержувач такої ренти вправі вимагати розірвання договору, якщо платник: (а) прострочив її виплату понад один рік, (б) порушив свої зобов'язання щодо забезпечення виплати ренти, (в) визнаний неплатоспроможним або (г) виникли інші обставини, які явно свідчать про неможливість виплати ним ренти у розмірі й у строки, встановлені договором. Як бачимо, право одержувача ренти на розірвання договору закон пов'язує з порушеннями її платником своїх зобов'язань, у тому числі з тими, які можуть виникнути в майбут-

ньому за наявності тих чи інших обставин. Договір безстрокової ренти також може бути розірвано на вимогу її одержувача за рішенням суду на загальних підставах, передбачених ст. 651 ЦК (наприклад, у зв'язку з таким істотним порушенням договору, як виплата ренти у значно меншому розмірі, хоча й регулярно).

Розрахунки між сторонами в разі розірвання договору безстрокової ренти здійснюються на умовах, передбачених останнім. При вирішенні цього питання беруться до уваги вартість переданого під виплату ренти майна та його оплатна чи безоплатна передача, строк можливого використання майна за призначенням, розмір рентних платежів тощо. Якщо ж сторони, незважаючи на важливість цього питання, не визначили в договорі безстрокової ренти порядок розрахунків на такий випадок, застосовуються правила ст. 741 ЦК. Так, якщо майно було передано у власність платника ренти безоплатно, то при розірванні договору її одержувач має право вимагати від платника виплати річної суми ренти. Якщо ж майно було передано у власність платника ренти за плату, її одержувач вправі вимагати від платника виплати річної суми ренти й вартості переданого майна. При цьому вартість переданого майна визначається на момент укла-

Питання цивільного й трудового права

дення договору безстрокової ренти.

Як висновок щодо загальної характеристики договору ренти необхідно вказати на непослідовний підхід українського законодавця при визначенні видів

ренти і встановленні наслідків розірвання цього нового договору, що створює підґрунтя для подальших наукових досліджень рентних відносин і внесення пропозицій по їх удосконаленню.

Список літератури: 1. Апанасюк М.П. Місце договору ренти в системі цивільно-правових договорів // Право і безпека. – 2004. – № 3/1 (№ 1). – С. 35-39. 2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Кн. 2-я: Договоры о передаче имущества. – Изд. 2-е, стереотип. – М.: Статут, 2000. – 800 с. 3. Гражданское право: Учебник: Ч.II / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 1997. – 784 с. 4. Мічурін Є.О. Нове цивільне законодавство: договір ренти // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2003. – № 3(9). – С. 8-15. 5. Тімуш І.С. Рента як ризиковий договір (цивільно-правові аспекти) // Право України. – 2004. – № 1. – 52-55. 6. Яворська О.С. Особливості передання майна у власність за договорами ренти // Підпр-во, госп-во і право. – 2008. – № 9. – С. 73-77.

Надійшла до редакції 28.01.2009 р.

УДК 349.2

О.М. Ярошенко, д-р юрид. наук, доцент
Національна юридична академія України
імені Ярослава Мудрого, м. Харків

ПРО ЗМІСТ КОЛЕКТИВНОГО ДОГОВОРУ

Зміст колективного договору – це сукупність погоджених сторонами умов, на підставі яких регулюються трудові, соціально-економічні й виробничі відносини на певному підприємстві, установі чи організації.

Конвенція Міжнародної організації праці № 98 «Про застосування принципів права на організацію і на ведення колектив-

них переговорів» 1949 р. (ратифікована Україною 11 серпня 1956 р.) [2, с. 530-533] виходить з того, що сторони мають необмежене право вибору питань для обговорення, а значить, і повну свободу у визначенні змісту колективного договору в межах своєї компетенції. Зміст останнього відповідно до ст. 7 Закону України «Про колективні