

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

ВІДМЕЖУВАННЯ ДОГОВОРУ РЕНТИ ВІД ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ

Регулювання майнових відносин здійснюється через різні інститути цивільного права. Одним із найпоширеніших інститутів є договір, який відомий ще з римських часів. Новим для цивільного права України є закріплення в Цивільному кодексі України (далі – ЦК України) договору ренти, що не був передбачений у Цивільному кодексі УРСР 1922 р. і 1963 р. У зв'язку з цим виникає багато теоретичних та практичних проблем, зокрема: віднесення договору до реальних чи консенсуальних договорів, визначення предмета та суб'єктного складу договору ренти, відмежування його від суміжних договорів.

Правове регулювання договору ренти досліджували такі науковці: М.П. Апанасюк, Р.А. Майданик, І.С. Тімуш, Е.А. Яригіна, Н.В. Золотько. Значну увагу цьому виду договору присвячено у працях М.І. Брагінського, В.В. Вітрянського, О.С. Йоффе та А.П. Сергєєва.

Договір ренти належить до договорів, за якими переходить право власності на передане майно. Схожість ренти з договором довічного утримання не перетворює ренту на його різновид. Ренті притаманні такі специфічні ознаки, які свідчать про самостійність рентного договору серед інших цивільно-правових договорів, спрямованих на відчуження майна.

Відмежування договору ренти від договору довічного утримання зумовлене визнанням їх самостійними видами договорів, кожен з яких регулюється окремою главою ЦК України. Помітимо, що на відміну від ЦК РФ, ЦК України не визнає довічне утримання різновидом ренти.

Зазначені договори мають відмінності в предметі, суб'єктному складі, правах і обов'язках, строках чинності та правових наслідках розірвання договорів, що істотно відрізняють їх один від одного.

Порівняно з договором довічного утримання, договір ренти має більш широкий за сферою предмет рентного зобов'язання (тобто рентний капітал і ренту). Рентним капіталом і рентою можуть бути будь-які майно і відчужувані об'єкти цивільних прав. За договором довічного утримання відчужуванням під довічне утримання майном може бути лише нерухоме майно, його відчужувана частина або рухоме майно, яке має значну цінність, і при цьому вони можуть передаватись лише в обмін на надання довічного утримання (матеріальне забезпечення у вигляді житла, харчування) та (або) догляду у вигляді необхідної допомоги, послуг.

Договір довічного утримання завжди є безстроковою угодою, чинність якої поставлена в залежність від настання випадку (смерть відчужувача), і не може бути строковим договором, на відміну від договору ренти, який може бути як безстроковим, так і строковим.

У разі розірвання договору довічного утримання відчужувач набуває право власності на майно, яке було ним передане, що не передбачено нормами ЦК про ренту, згідно з якими одержувач ренти отримує грошову компенсацію.

Сучасні дослідники рентного договору у системі цивільно-правових договорів не завжди розглядають договір довічного утримання як різновид довічної ренти. Так, А. Пахомов відмежовує договір купівлі-продажу з умовою довічного утримання від договору довічної ренти обґрунтуванням існування двох близьких видів цивільно-правових договорів, один з яких поіменований у ЦК України – договір довічної ренти, а інший (купівлі-продажу з умовою довічного утримання) є непоіменованим, різниця між якими полягає в тому, що в першому випадку (йдеться про довічну ренту) забезпеченням переданої у власність квартири є так зване задоволення потреб у натурі, тобто житлі, харчуванні, одязі, догляді тощо. У другому випадку (йдеться про купівлю-продаж) отримувачу ренти періодично виплачується лише грошова сума, визначена у договорі.

Помітимо, що відмінність довічної ренти від так званої купівлі-продажу з умовою довічного утримання полягає не у відмінностях форм періодичних платежів, а в алеаторному характері зустрічного виконання. Алеаторність договору ренти викликана неможливістю визначення загальної суми зустрічного надання і припустимістю зміни ціни товару (загальної суми рентних платежів) залежно від настання визначеного випадку (смерті) при ренті, а не від показників, що зумовлюють ціну товару в купівлі-продажу (собівартість, затрати тощо).

Ризик у договорі ренти покладається на невизначену сторону (залежно від різниці між обсягом платежів на момент смерті та ціною майна, відчуженого під виплату ренти), а не на покупця (його спадкоємців, правонаступників тощо).

Наведене дає підстави для висновку про те, хоча відносини, що виникають із договору довічного утримання та договору ренти є дуже близькими за своїм характером, їх ототожнення є неправильним. Договір ренти – відмінний від інших видів цивільно-правових зобов'язань (договорів), визначених у ЦК України, який має свої особливості у предметі, правах та обов'язках його сторін, порядку укладення та припинення та ін. У зв'язку з цим ототожнювати його з будь-яким видом договору, а особливо з договором довічного не можна.