

УДК 347.44:347.464

Г. В. Озернюк, ст. викладач

Міжнародний гуманітарний університет,
кафедра цивільного та господарського права і процесу,
Фонтанська дорога, 33, м. Одеса, 65009, Україна

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЗАКОНОДАВСТВА ЩОДО РЕНТНИХ ДОГОВОРІВ

В статті аналізуються сучасні проблеми розвитку рентного законодавства, визначені їх особливості, висунуто комплекс пропозицій по удосконаленню чинного законодавства щодо рентних договорів.

Ключові слова: рентні договори, перспективи розвитку законодавства.

Однією з умов функціонування ринкових відносин є правове забезпечення економічної діяльності, яке включає, зокрема, створення її законодавчої основи, тобто системи нормативних актів, головним чином у формі законів, що визначають статус її суб'єктів та регламентують різні аспекти її діяльності.

Становлення національного цивільного законодавства в Україні пов'язане з труднощами, викликаними насамперед економічними та соціально-політичними факторами. Тому особливого значення набуває питання наукового обґрунтування напрямків його подальшого розвитку та аналізу його теоретичних засад.

Правовим проблемам законодавства щодо рентних договорів приділяють увагу наступні науковці: Великорода О. М., Гриняк А., Кузьмич О., Мамаєв А., Маркова О. А., Новікова В. В., Ручка О. А., Ткалич М., Токарева Г. К. та ін.

Метою даної статті є обґрунтування пропозицій щодо вдосконалення чинного законодавства стосовно рентних договорів та виявлення існуючих проблемних питань при їх застосуванні.

Говорячи про проблеми юридичного закріплення рентних договорів перш за все необхідно розпочати саме з цивільно-правового визначення поняття договору ренти та договору довічного утримання, які зараз закріплені у сучасному ЦК України.

З цього приводу необхідно підкреслити, що обидва зазначені договори мають згідно їх легального визначення реальну конструкцію, але це викликає розрізненість точок зору як теоретиків, так і практиків щодо моменту укладення цих договорів.

Існують декілька пропозицій щодо вирішення цієї проблеми. Так, Новікова В. В., зазначає, що можна було б змінити конструкцію договору ренти і зробити його консенсуальним і взаємним: "За договором ренти одна сторона одержувач ренти зобов'язується передати іншій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти зобов'язується в обмін на отримане майно періодично виплачувати одержувачеві ренту у вигляді певної грошової суми або надання коштів на його утримання в іншій формі" [1, 217].

Вказану точку зору Новікової В. В. частково підтримує і Ткалич М., який наголошує, що існування реальної конструкції договору ренти є виправданим тільки у разі передання рухомого або нерухомого майна безоплатно [2, 55].

У цьому випадку, як вважає М. Брагинський, одержувач ренти виступає "заздалегідь більш слабкою стороною і потребує підвищеного ступеня правової охорони" [3, 637].

Підтримує таку точку зору і О. Маркова, яка стверджує: “Якщо одержувач ренти відмовиться від фактичного передання майна після підписання договору, це означатиме, що договір не укладено. Якщо майно підлягає безоплатному переданню, то інтереси платника ренти не дуже постраждають, оскільки він ще не вклав власні кошти, а тільки розраховував на набуття цього майна” [4, 28].

Таким чином, зазначає Ткалич М., правова конструкція договору ренти у такому вигляді, в якому вона міститься у главі 56 ЦК України, є дуалістичною за своїм характером і може спричинити певні проблеми під час застосування її на практиці, а тому потребує удосконалення.

На його думку, у ст. 731 ЦК України теж доцільно було б передбачити консенсуальну конструкцію договору ренти, а тому він пропонує ч. 1 цієї статті викласти у такій редакції: “За договором ренти одна сторона (одержувач ренти) зобов’язується передати 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”. З його точки зору, у цьому випадку, зокрема, відсилання до договорів купівлі-продажу та дарування буде правомірним і не суперечитиме юридичній природі договору ренти [2, 55].

Підсумовуючи, наведемо слова А. Мамаєва, який коментує дуалістичний характер конструкції договору ренти таким чином: “Можливо, вихід із ситуації, що склалася, дасть практика правозастосування. Але доцільніше все ж усунути ту суперечність на законодавчому рівні. Це особливо важливо у зв’язку з тим, що зазначена проблема має не тільки теоретичне, а й практичне значення. Договір ренти є новим інститутом цивільного права і для успішного становлення даного інституту необхідно звільнити його від прогалин та суперечностей” [5, 18].

Такі ж зміни можуть бути запропоновані і щодо договору довічного утримання, не дивлячись на те, що існує думка про те, що його реальна конструкція більш захищає набувача. Так як обидва зазначені договори підлягають нотаріальному посвідченню, а у разі передання нерухомого майна ще й державній реєстрації, цього достатньо для гарантування виконання обов’язків та захисту прав сторін у майбутньому.

Стосовно корегування визначення легального поняття рентних договорів існує ще одна точка зору по конкретизації предмету договору довічного утримання так як щодо договору ренти, то його предмет вдало визначений у загальному вигляді у ЦК.

Так, Великорода О. М. пропонує змінити статтю 744 (поняття договору довічного утримання (догляду) Цивільного кодексу України та викласти її наступним чином:

Стаття 744. Поняття договору довічного утримання (догляду).

1. За договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність нерухоме або рухоме майно, взамін чого набувач зобов’язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.

Така дефініція договору довічного утримання (догляду), на його думку, усуне більшість можливих спірних питань [6, 175].

І з його точкою зору варто погодитися, так як сучасне визначення предмету договору довічного утримання є недостатньо коректною, що затрудняє його вживання на практиці, а з теоретичної точки зору може визвати жваві суперечки. З самої природи зазначеного договору витікає, що майно, яке відчужується за цим договором, і так повинно мати значну вартість, тому не варто більш детально перераховувати види майна у ЦК, яке може підлягати відчуженню.

Крім цього, ґрунтуючись на досвіді зарубіжних країн та на точках зору, які наведені вище, доцільно було б законодавчо закріпити види договорів ренти у вигляді визначених параграфів в ЦК та окремо виділити цивільно-правові норми, які при-

таманні кожному виду рентних зобов'язань. Останнє надасть змогу більш правильно застосувати вказані норми на практиці.

Аналізуючи питання проблем та перспектив розвитку законодавства щодо рентних договорів необхідно звернути також увагу на застосування до них у субсидіарному порядку правил купівлі-продажу та дарування. Якщо розглядати ці правовідносини з ціллю ретроспективи їх подальшого розвитку, то треба звернути особливу увагу на точку зору Токаревої Г. К., яка зазначає, що правила договору дарування, які застосовуються до договору ренти при безоплатній передачі майна, треба визнати помилкою законодавця [7, 31].

Твердження Токаревої Г. К. є достатньо вдалими, тому що договір дарування та договір ренти мають дуже багато розбіжностей навіть і при безоплатній передачі майна при укладенні договору ренти. В останньому випадку теж існують відносини із зустрічного задоволення відчужувача у вигляді здійснення періодичного надання ренти, що прямо перечить природі договору дарування.

Щодо проблеми укладення рентних договорів необхідно розглянути також і зміст ст. 334 та положення гл. 57 ЦК України “Договір довічного утримання (догляду)”, згідно з якими до договору довічного утримання можуть застосовуватися норми ст. 334 ЦК України про момент набуття права власності за договором, і це прямо закріплено в главі 57 ЦК “Договір довічного утримання (догляду)” у ст. 748 “Момент виникнення у набувача права власності на майно, передане за договором довічного утримання (догляду)”. Треба підкреслити, що аналогічні норми ст. 748 можуть бути закріплені і в гл. 56 ЦК “Рента”. В подальшому це б закінчило суперечки щодо моменту укладення договору ренти і навіть може й дискусія про його консенсуальний чи реальний характер втратила б свою актуальність.

Також, ґрунтуючись на пропозиціях Ткалича М., можна запропонувати застосування до визначення рентних договорів положення ст. 655 ЦК України “передає або зобов'язується передати”. Останнє формулювання могло би бути вдало застосоване для безоплатного та оплатного договору ренти відповідно.

При аналізі норм ст. 735 також були виявлені певні недоліки. Так, у п. 2 ст. 735 зазначається: “платник ренти має право відчужувати майно, передане йому під виплату ренти, лише за згодою одержувача ренти. У разі відчуження нерухомого майна іншій особі до неї переходять обов'язки платника ренти”. За ст. 731 ЦК предметом договору ренти може бути як нерухоме, так і рухоме майно, точніше законодавець окреслив предмет цього договору одним словом — “майно”. З практики видно, що ці неузгодженості можуть бути роз'яснені додатково у договірному порядку між сторонами. Але вказане повинно знайти своє відображення і в ЦК. Тому варто було б змінити у п. 2 ст. 735 ЦК “нерухоме майно” на “майно”.

Крім цього, невизначеними є і порядок відчуження майна, переданого під виплату ренти, платником. Зі змісту ст. 735 не ясно, кому у майбутньому зобов'язується здійснювати рентні платежі “інша особа”. Вважаємо, що майно, яке було передано під ренту, у разі відчуження іншій особі, на що необхідна згода одержувача ренти, переходить за правилами, які застосовуються до договорів суборенди чи субпідряду. Тому що у іншому разі згода відчужувача ренти не була б потрібна, а укладався новий договір ренти. З цього витікає, що такі правовідносини будуть мати трьохсторонній склад і “субренту” буде отримувати платник ренти по основному зобов'язанню. Тому пропонуємо доповнити п. 2 ст. 735 словами “платник ренти, який передав майно іншій особі, несе субсидіарну відповідальність” та взагалі внести до гл. 56 ЦК “Рента” норми аналогічні до ст. 774 ЦК “Піднайм”.

Також необхідно підкреслити, що норми, вказані в ЦК щодо забезпечення виконання договору ренти, носять рекомендаційний чи акцесорний характер. Згідно п. 1 ст. 735, у разі передання під виплату ренти земельної ділянки або іншого нерухомого майна одержувач ренти набуває право застави на це майно. Треба зазначити, що й досі серед практиків існує невизначеність поглядів щодо процесу оформлення

застави нерухомого майна за договором ренти: чи повинна це бути додаткова угода, чи положення про заставу повинні міститися в основному тексті договору ренти. Тому пропонуємо викласти п. 1 ст. 735 ЦК у наступній редакції: “у разі передання під виплату ренти нерухомого майна сторони зобов’язані укласти договір застави на користь відчужувача”. Із запропонованого формулювання видно, що також пропонується змінити “земельної ділянки або іншого нерухомого майна” на “нерухоме майно”. Останнє, не викликає сумніву, тому що, як уже зазначалося вище, не має доцільності в конкретизації терміну “нерухоме майно” та перелічуванні його видів. Тому така конкретизація у даному випадку є зайвою в ЦК.

За договором довічного утримання законодавцем не передбачено окремих рекомендацій класичних засобів забезпечення цього договору. Норми щодо забезпечення його виконання прямо вказані в ст. 754 ЦК України “Набувач не має права до смерті відчужувача продавати, дарувати майно, передане за договором довічного утримання (догляду), укласти щодо нього договір застави, передавати його у власність іншій особі на підставі іншого правочину. На майно, передане набувачу за договором довічного утримання (догляду), не може бути звернене стягнення протягом життя відчужувача. Втрата (знищення), пошкодження майна, яке було передане набувачеві, не є підставою для припинення чи зменшення обсягу — його обов’язків перед відчужувачем”.

Виходячи з норм, вказаних в ст. 754 ЦК, було б доцільно закріпити в ЦК норму щодо додаткового забезпечення виконання зазначеного зобов’язання у вигляді страхування у разі знищення або пошкодження майна, яке було передано набувачеві. Останнє надасть додаткових гарантій за цим договором, так як втрата (знищення), пошкодження майна, яке було передане набувачеві, не є підставою для припинення чи зменшення обсягу його обов’язків перед відчужувачем.

Далі необхідно відмітити, що у ст. 736 ЦК України регламентована відповідальність за прострочення виплати по договору ренти “за прострочення виплати ренти платник ренти сплачує одержувачеві ренти проценти”. Так як довічне утримання також може надаватися у вигляді певного грошового еквіваленту, аналізуючи та порівнюючи ці норми, треба вказати про необхідність виробітки аналогічних ст. 736 ЦК норм і щодо договору довічного утримання.

Крім цього, на увагу заслуговують і норми ст. 751 ЦК про грошову оцінку матеріального забезпечення відчужувача “матеріальне забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу, підлягає грошовій оцінці. Така оцінка підлягає індексації у порядку, встановленому законодавством”. Згідно з легальним визначенням договору ренти, яке надане в ст. 731 ЦК, “платник ренти зобов’язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі”. Відносно “іншої форми” можна розуміти і надання різноманітних послуг. Тому необхідно включити до гл. 56 ЦК “Рента” норми про обов’язковість визначення грошової оцінки таких послуг. Останнє не тільки б впорядкувало застосування договору ренти, а й полегшило би визначення сум при проведенні розрахунків між сторонами у разі його розірвання (ст. 741 ЦК України). Тому пропонуємо включити до гл. 56 ЦК України норми аналогічні до ст. 751 ЦК.

Крім цього, треба зазначити, що до договору строкової ренти не передбачені правила щодо його дострокового розірвання.

З одного боку, з нашої точки зору, це захищає права відчужувача, але з іншого — лімітує права платника. Тому вважаємо, що навіть до таких правовідносин теж має встановлюватися строк попередження про можливість щодо їх дострокового розірвання з прямою вказівкою строків попередження у ЦК. Також треба зазначити про необхідність встановлення граничних термінів і за договором безстрокової ренти (як це, наприклад, визначено щодо договору оренди), навіть якщо вона у цьому разі втрапить свій невизначений характер. Ніякі відносини не можуть тривати безстроково, тому встановлення певного строку навіть і для безстрокової ренти хоча і

може ставитися під сумнів, але заслуговує на увагу. Про необхідність встановлення таких граничних термінів свідчить зарубіжна практика і практика застосування рентних відносин за часів стародавнього Риму.

Вказану точку зору підтримує й Ручка О., яка зазначає, що згідно з положеннями законодавства, що регулює договір ренти, законодавець не веде мову про припинення договору ренти взагалі, а йдеться про розірвання договору ренти.

Крім того, визначаються тільки правила розірвання договору безстрокової ренти, де наводиться справді взаємозагоджений перелік випадків, які можуть слугувати підставою для розірвання договору [8, 22].

Також необхідно ще раз повернутися до аналізу норми ст. 741 ЦК України. Згідно з її положеннями, які закріплені у пункті 3, якщо майно було передано у власність платника ренти за плату, одержувач ренти має право вимагати від платника ренти виплати річної суми ренти та вартості переданого майна. Виходячи з зазначених положень, необхідно зазначити про невідповідність для платника ренти укладення подібних угод. Крім того, що він передав визначену суму за договором ренти при його укладенні, він буде зобов'язаний ще раз її виплатити у разі його розірвання.

Але необхідно відмітити, що в юридичній літературі по цьому питанню існують ще і інші міркування.

Так, та ж Ручка О. також звертає увагу на взаємовідносини між сторонами у випадку розірвання договору.

З положень законодавства, з її точки зору, виходить непорозуміння, адже ч. 1 ст. 741 Цивільного кодексу України визначає: “Якщо договором ренти не встановлені правові наслідки розірвання договору ренти, розрахунки провадяться залежно від того, чи майно було передано у власність платника ренти за плату, чи безоплатно”. Згідно з ч. 2 цієї ж статті, “якщо майно було передано у власність платника ренти безоплатно, у разі розірвання договору ренти одержувач ренти має право вимагати від платника ренти виплати річної суми ренти”.

За ч. 3 цієї статті, “якщо майно було передано у власність платника ренти за плату, одержувач ренти має право вимагати від платника ренти виплати річної суми ренти та вартості переданого майна”.

Отже, з її точки зору, у чийй власності залишиться майно при розірванні договору ренти, жодної згадки законодавець не дає. І з цими міркуваннями варто погодитися.

Крім того, зазначає Ручка О., наведені вище положення вражають незрозумілістю позиції законодавця, адже як можна визначити суму річної ренти при передачі майна у безоплатну ренту. Це своєрідне введення в оману одержувача ренти, адже насправді якщо він передав майно у безоплатну ренту, згідно з ч. 2 ст. 741 ЦК України, то отримувати нічого, бо річна сума рентного платежу нуль, адже рента — безоплатна.

Тоді, зауважує вона, постає запитання: для чого ж заплутувати сторони в їх договірних відносинах, вводити нульові санкції просто для того, аби вважати, що якась-таки відповідальність була?

Вона вважає даний підхід суперечливим і таким, що може спричинити ускладнення договірних відносин, а ч. 2 ст. 741 ЦК України — такою, що не несе змістовного навантаження [8, 22].

З останнього твердження необхідно зазначити, що данні висловлювання можуть бути поставлені під сумнів. Під безоплатною рентою розуміється не передача майна без наступних рентних виплат, а відсутність плати за майно при його передачі. Тому сума річної ренти може бути визначена як при платній, так і при безоплатній передачі майна під виплату ренти.

Підсумовуючи вищевикладене, необхідно зазначити, що вивчення теоретичних та практичних проблем застосування та вживання рентних договорів має особливе значення. Аналіз же перспектив розвитку сучасного законодавства щодо рентних

договорів надасть можливості майбутнього їх вдосконалення та більш вдалого законодавчого закріплення.

Дуалістичний характер можливості застосування рентних договорів може знайти вихід із ситуації, що склалася, при аналізі практики правозастосування. Але спочатку доцільніше все ж усунути суперечність на законодавчому рівні. Це особливо важливо у зв'язку з тим, що зазначена проблема має не тільки теоретичне, а й практичне значення.

Література

1. Новікова В. В. *Передача майна за договором ренти за плату та безплатно: визначення понять Вісник господарського судочинства.* — 2006. — № 2. — С. 213–218.
2. Ткалич М. *Проблемні аспекти законодавчої конструкції договору ренти/Підприємництво, господарство, право.* — 2005. — № 6. — С. 5–55.
3. Брагинский М. И. *Договорное право.* — М., 2000. — 698 с.
4. Маркова О. А. *Договор ренты в российском гражданском праве: Автореф. дис. канд. юрид. наук.* — СПб., 2002. — 169 с.
5. Мамаев А. *Противоречивость конструкции договора ренты // Российская юстиция.* — 1999. — № 9. — С. 18–21.
6. Великорода О. М. *Договір довічного утримання: Дис. канд. юрид. наук.* — Івано-Франківськ, 2006. — 193 с.
7. Токарева Г. К. *О проблемах правовой конструкции договора ренты.* — *Современное право.* — 2006. — № 10. — С. 28–31.
8. Ручка О. А. *Порівняльний аналіз понять договору ренти з договором купівлі-продажу за українським законодавством// Адвокат.* — 2006. — № 6. — С. 20–23.

А. В. Озернюк, ст. преподаватель

Международный гуманитарный университет,
кафедра гражданского и хозяйственного права и процесса,
Фонтанская дорога, 33, г. Одесса, 65009, Украина

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О РЕНТНЫХ ДОГОВОРАХ

РЕЗЮМЕ

В науке гражданского права изучение проблем применения и усовершенствования действующего законодательства занимает особое место. Договор ренты имеет явное сходство с договором пожизненного содержания, поэтому целесообразно рассмотреть возможность создания единой главы ГК и перегруппирования норм указанных договоров на общие и специальные, а также внесения изменения в положения действующего законодательства по отдельным положениям указанных договоров.

Ключевые слова: рентные договоры, перспективы развития законодательства.