

ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ РЕНТНИХ ДОГОВОРІВ

У сучасних умовах побудови економіки на ринкових засадах, відмови від адміністративно-командних методів її регулювання, впровадження радикальних реформ у сфері власності, розвитку підприємництва істотно підвищується роль цивільно-правового договору як одного з найефективніших правових методів опосередкування суспільних відносин. Рентні договори за своєю природою є досить специфічними і тому потребують глибокого і досконалого вивчення, в тому числі і щодо порядку їх укладення. У зв'язку з цим актуальним видається висвітлення в науковій літературі будь-яких аспектів стосовно специфіки їх правового врегулювання й, зокрема, такого практично важливого питання, як момент укладення рентного договору.

Проблемам рентних договорів взагалі та порядку їх укладення присвячено праці таких вчених, як В. С. Ем, О. А. Маркова, В. В. Новикова, З. І. Цибуленко та ін.

Метою цієї статті є вирішення таких проблемних питань: момент виникнення рентних правовідносин, вивчення точок зору щодо консенсуального чи реального характеру рентних договорів, визначення порядку їх оформлення, надання пропозицій по удосконаленню чинного законодавства.

ЦК України у ст. 732 встановлює вимоги щодо договору ренти. Договір ренти має укладатися в письмовій формі з обов'язковим нотаріальним посвідченням. Договір ренти, предметом якого є нерухомість, підлягає державній реєстрації. Аналогічні вимоги встановлені в ст. 745 ЦК України і до такого виду рентних договорів, як довічне утримання.

Щодо рентних договорів, то нотаріальна форма оформлення до них застосовувалася ще за часів Радянського Союзу, а саме до одного з їх видів — договору довічного утримання. В ст. ст. 253–254 ЦК 1964 р. не було прямої вказівки на те, в якій формі повинен оформлюватися договір довічного утримання. Але так як довічне утримання було різновидом купівлі-продажу житлового будинку, то до нього застосовувалися правила ст. 239 ЦК, згідно з якими договір нотаріально посвідчувався, а в сільській місцевості письмово оформлювався та підлягав наступній реєстрації у виконкомі місцевої Ради. При цьому реєстрації підлягав не перехід права на нерухоме майно чи предмет договору, а самі договори, реєстрацією яких займалися органи технічної інвентаризації як підрозділи комунального хазяйства відповідних Рад народних депутатів. З ціллю охорони інтересів відчужувачів та третіх осіб в актах реєстрації відмічалось, що житловий будинок придбаний по договору довічного утримання [1, 67].

Думається, що причини нотаріального посвідчення рентних договорів такі: по-перше, договір укладається на довгий термін, що передбачає довгострокове виконання, тому для таких договорів потрібне більш ретельне оформлення; по-друге, у зв'язку з ризиковим характером права сторін потребують особливо-

го захисту. З одного боку, захисту потребує отримувач ренти як більш слабка сторона, а з іншого боку, нотаріальна форма договору дозволяє відстоювати і права платника ренти [1, 68–69].

Тому, нотаріальна форма правочину, у даному випадку — рентного договору, має особливе значення. Тим більше нотаріус перевіряє особи учасників правочину і вказує дату його укладення. Тим самим він виключає можливість суперечки в майбутньому про те, що особа, неправильно вказана як учасник правочину, не мала права укласти угоду. Фіксує час укладення правочину, унеможлиблюється здійснення операції заднім числом і пов'язаних з цим суперечок. Оспорування нотаріально посвідченого правочину складніші, ніж оспорування правочину в простій письмовій формі [2, 80].

Таким чином, необхідність нотаріальної форми оформлення рентних договорів не викликає сумніву.

Більш актуальним, з цього приводу, є питання про момент укладення рентного договору та, як наслідок, міркування про його консенсуальний чи реальний характер.

Хоча з моменту ухвалення нині чинного ЦК пройшло лише декілька років, в літературі, заснованій на цьому Кодексі, вже позначилися декілька точок зору.

Автори, які дотримуються однієї з них, вважають договір ренти реальним [3, 138], тоді як, на думку інших, це договір консенсуальний [4, 44], а третіх — залежно від об'єкта або реальний (при відчуженні рухомого майна), або консенсуальний (при відчуженні нерухомого майна) [5, 12; 6, 630–633; 7, 343; 8, 22].

Більшість вчених вважають, що договір довічного утримання є реальним [6, 630–633; 7, 343; 8, 22]. В той же час, на думку окремих юристів, цей договір є консенсуальним [9, 292–294; 10, 36].

Відомо, що розділення договорів на реальні і консенсуальні засноване на тій ролі, яку відіграє пов'язана з договором передача речі (майна). При реальному договорі передача — необхідний елемент його укладення, а тому: немає передачі — немає і договору. На відміну від цього консенсуальним вважається договір, укладений ще до передачі речі, унаслідок чого власне передача складає елемент змісту (виконання) договору. З цього приводу Д. І. Мейєр реальним вважав «договори, які здійснюються за допомогою віддачі речі одним контрагентом іншому», а консенсуальними — «здійснювані простою угодою» [11, 393].

Тому варто підтримати точку зору М. І. Брагинського, який зазначає, що «маючи на увазі вказаний критерій, стосовно довічного утримання (а зараз — до ренти) слід визнати, що легальне визначення реального договору в частині, що відноситься до платежів ренти, повинне було містити формулу «передає у власність», а консенсуального — «зобов'язується передати у власність» [6, 630].

Також, слід підкреслити, що першу з вказаних двох формул використовували свого часу не тільки республіки СРСР, що виділили відповідний договір у окремий розділ, але навіть і ЦК РРФСР 1964 р., помістивши вказаний договір, у розділ «Купівля — продаж». При цьому створилася вельми своєрідна ситуація, при якій родовий договір — купівля-продаж включав в своє визна-

чення вказівку на те що продавець «зобов'язується передати у власність» (ст. 237 ЦК 1964 р.), а поміщений в той же розділ договір купівлі-продажу житлового будинку з умовою довічного утримання розглядався як такий, в якому «продавець передає у власність покупця житловий будинок або його частину», тобто як побудований явно по моделі договору реального. По іншому було свого часу в ЦК БСРСР, який у визначенні договору, пов'язаного з наданням контрагенту утримання, передбачив, що і в ньому відповідна сторона «зобов'язується передати майно у власність». Таким чином, цей договір став подібно до купівлі-продажу консенсусним [6, 631].

Розгорнене обґрунтування протилежної концепції — консенсусного характеру договору наводилося О. С. Йоффе. Зокрема, він вважав, що «єдине заперечення проти запропонованої конструкції могло б ґрунтуватися не на тексті закону, а на тому, що у такому разі після реєстрації договору набувальник мав би право добиватися його примусового виконання, включаючи витребування ще не переданого відчужувачем будинку. Неясно, проте, чому за відчужувачем потрібно зберігати можливість ухилення від договору і після його реєстрації з посиланням тільки на те, що будинок ще не переданий набувальнику? До того ж не виключено, що після реєстрації договору він втратить інтерес не для відчужувача, а для набувальника. Тоді вже правом, на примусове виконання, незважаючи на передачу, що ще не відбулася, міг би скористатися сам відчужувач. А це означає, що, знаходячись відповідно до закону, консенсуальна конструкція не ущемляє інтересів жодної із сторін і разом з тим забезпечує підвищену охорону інтересів відчужувача на випадок будь-якої несправності, допущеної іншим контрагентом» [12, 294].

У тому ж місці своєї роботи О. С. Йоффе наводить приклад, який повинен, на його думку, підтвердити необхідність консенсуальної моделі. Автор звертає увагу на те, що при цій моделі, «якщо реєстрація відбулася, то, хоча б будинок ще фактично не був переданий, набувальник вже став його власником, а тому зобов'язаний утримувати відчужувача. Якщо ж будинок переданий, але реєстрація не відбулася, договір ще не укладений і ніяких пов'язаних з ним зобов'язань набувальник нести не може» [12, 294]. Останнє на думку М. І. Брагинського «якраз і вписується в конструкцію реального договору» [6, 632].

Н.П. Волошин також відносив договір довічного утримання до консенсуальних договорів тому, що він є різновидом договору купівлі-продажу і повинен відповідати його загальній характеристиці [10, 36]. З цього приводу варто підтримати точку зору В. С. Недорезова, який констатує таке: «З такою аргументацією не можна погодитися, тим більше що практично всі автори (у тому числі і сам Н. П. Волошин) писали про те, що довічне утримання є самостійним видом договору, зовсім відмінний від купівлі-продажу» [13, 60].

А. Мамаєв по цьому питанню висловлював думку про суперечливість конструкції договору ренти. Він стверджує, що незважаючи на те, що договір ренти сформульований законодавцем як реальний, посилання на застосування до ренти правил купівлі-продажу та дарування при передачі майна робить його консенсуальним. Незастосування цих норм робить безглуздим й посилання на них.

Щоб уникнути суперечності, він запропонував два варіанти — або «внести зміни в ЦК, окремо передбачивши наслідки відмови від передачі майна платнику ренти», або змінити конструкцію ренти і зробити його консенсусним і взаємним. «У цьому випадку відсилання до купівлі-продажу і дарування буде правомірним до природи договору ренти» [14, 18]. І вказане варто підтримати.

Розглядаючи сучасне легальне визначення договорів ренти та довічного утримання (догляду) в ЦК, можна дійти висновку, що ці договори дійсно мають реальний характер. Тому більш привабливою здається думка В. С. Ем: «... договір ренти буде реальним якщо по договору передається рухома річ безоплатно, а якщо за плату, то договір буде консенсуальним, якщо під виплату ренти передається нерухоме майно, то про консенсуальність чи реальність договору говорити не приходиться, так як правотвірна сила виникає тільки при взаємозв'язку з іншим юридичним фактом — актом державної реєстрації» [5, 13]. Це твердження може бути застосоване і до договору довічного утримання.

Наявність трьох різних поглядів, які згадувалися вище, свідчать про те, що в теорії цивільного права немає однозначної відповіді на запитання, з якого моменту вважаються укладеними рентні договори.

Тому, говорячи про момент укладення договору ренти, треба звернути увагу ще на одну точку зору.

Згідно з легальним визначенням договору ренти, що дається в ст. 731 ЦК, 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.

Як зазначає М. П. Апанасюк, обов'язкова наявність сукупності перелічених дій, необхідних для укладення договору ренти, свідчить про те, що підставою його виникнення є юридичний склад. Відповідно момент укладення даного договору має пов'язуватися зі сформованістю юридичного складу. Для обґрунтування цієї точки зору він пропонує розглянути укладення договору ренти з позиції теорії юридичних фактів [15, 122].

Він зазначає, що для укладення договору ренти сторонам необхідно здійснити, як мінімум, три юридично значимі дії, а у випадку передачі під виплату ренти нерухомого майна ще й четверту: досягти домовленості, здійснити передачу майна в підтвердження її дійсності, нотаріально посвідчити договір у випадку передачі під виплату ренти рухомого майна, а також зареєструвати договір у випадку передачі під виплату ренти нерухомого майна. Тільки при наявності певної сукупності всіх вище перелічених дій можна говорити, що сторони уклали договір ренти. Здійснення останньої із цих дій і є моментом укладення договору ренти [15, 126].

Тіж самі міркування, на нашу думку, можуть застосовуватися і щодо договору довічного утримання (догляду), що ще раз підтверджує його схожість на договір ренти.

З цього приводу існує і інша точка зору, а саме, беручи до уваги зміст ст. ст. 638, 640 ЦК України, всі договори, що підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації, є консенсуальними, оскільки факту

передання майна чи вчинення іншої дії не надається жодного правового значення. Але такий підхід позбавлений логіки. Якщо на підтвердження факту укладення договору майно передається за договорами, що не підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації, то такі договори є реальними. Якщо ж є пряма вказівка про необхідність нотаріального посвідчення та/або державної реєстрації, договір може бути лише консенсуальним.

Виходячи з цього, на думку О. Яворської, характер договору не може ставитися в залежність від його форми.

Окрім цього, вона зазначає, що норми ст. 640 (про момент укладення договору) та ст. 334 (щодо моменту набуття права власності за договором) ЦК України є нормами загальної дії та застосовуються, якщо інше не встановлено спеціальними нормами [16, 74]. Нормативна вказівка у дефініціях договору ренти і довічного утримання, на нашу думку, на «передає», а не «зобов'язується передати» і є тим спеціальним правилом, що підлягає застосуванню. Навіть після нотаріального посвідчення та державної реєстрації договору без передання майна не можна стверджувати, що договір є укладеним і відповідно спонукати отримувача ренти чи відчужувача за договором довічного утримання до такого передання. Адже законодавець в імперативній формі визначає — отримувач ренти, відчужувач «передає».

Усвідомлюючи можливість контраргументів, що згідно з запропонованим підходом применшується значення нотаріального посвідчення чи державної реєстрації договору, оскільки він ще не укладений, бо не відбулося передання майна, слід зазначити:

- реальний договір у цивільному праві — це скоріше виняток із загального правила;
- інтереси особи повинні мати безумовний пріоритет над формальними процедурами, навіть якщо такі встановлюються для забезпечення таких інтересів;
- нотаріальне посвідчення та державна реєстрація, окрім інших функцій, є публічним засвідченням наміру сторін, тільки наміру. Тому їх значення аж ніяк не применшується, якщо, окрім формальних процедур, намір має бути підтверджений ще й реальною дією за рахунок передання власного майна чи інших особистих зусиль. Ні нотаріальне посвідчення, ні державна реєстрація не є гарантією виконання взятих на себе зобов'язань.

Аналізовані законодавчі підходи та практика застосування свідчать про існування проблеми неузгодженості моментів нотаріального посвідчення та/або державної реєстрації договору з моментом передання майна. А в контексті аналізу норм ст. 334 ЦК України — проблеми неузгодженості моментів набуття права власності та передання майна за договорами, які підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації. Безумовно, законодавча невизначеність цих моментів впливає передусім на чіткість відносин сторін у договорах, які конструюються як реальні [16, 74–75].

Тому обидва з зазначених міркувань про момент укладення рентних договорів, а саме одного з них — договору ренти, мають право на життя, так як їх автори розглядають зазначене питання, використовуючи різні підходи.

З цього приводу необхідно відмітити існування декількох точок зору, які ми вважаємо достатньо вдалими. Перша з них належить В. В. Новікової, яка 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 засобів на його утримання в іншій формі» [17, 213–218].

Вказану точку зору В. В. Новікової частково підтримує і М. Ткалич, який наголошує, що існування реальної конструкції договору ренти є виправданим тільки у разі передання рухомого або нерухомого майна безоплатно [18, 55].

У цьому випадку, як вважає М. Брагінський, одержувач ренти виступає «заздалегідь більш слабкою стороною і потребує підвищеного ступеня правової охорони» [6, 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» [1, 84].

Таким чином, зазначає М. Ткалич, 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 іншій 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 [18, 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 висвободити його від прогалин та суперечностей» [14, 18].

Треба додати, що такі ж запропоновані вище зміни можуть бути застосовані і щодо договору довічного утримання (догляду), незважаючи на те, що існує думка про те, що його реальна конструкція більш захищає набувача. З нашої

точки зору, так як рентні 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.

Література

1. Маркова О. А. Договор ренты в российском гражданском праве : дис. ... канд. юрид. наук / О. А. Маркова. — М. : РГБ, 2003 — 176 с.
2. Эйсмонт О. Неуловимая рента // Эксперт. — 2004. — № 10. — С. 79–81.
3. Гражданское право : учебник. Ч. II / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. — М., 1988. — 546 с.
4. Цыбуленко З. И. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция. — 1998 — № 7. — С. 41–45.
5. Ем В. С. Договор ренты // Законодательство. — 1999. — № 5. — С. 12–15.
6. Брагинский М. И. Договорное право. Кн. 2. Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — М. : Статут, 2000. — 800 с.
7. Советское гражданское право. Ч. II / под ред. В. Ф. Маслова, А. А. Пушкина. — 2-е изд., перераб. и доп. — К. : Вища шк., 1983. — 503 с.
8. Советское гражданское право : учебник. Т. 2 / под ред. О. А. Красавчикова. — 3-е изд., испр. и доп. — М. : Высш. шк., 1985. — 544 с.
9. Иоффе О. С. Обязательственное право / О. С. Иоффе. — М. : Юрид. лит., 1975. — 880 с.
10. Гражданское право. Т. II / под ред. П. Е. Орловского, С. М. Корнеева. — М. : Юрид. лит., 1970. — 576 с.
11. Мейер Д. И. Российское гражданское право / Д. И. Мейер. — СПб., 1897. — 542 с.
12. Иоффе О. С. Обязательственное право / О. С. Иоффе. — М., 1975. — 549 с.
13. Нedorезов В. С. Рентные отношения в гражданском праве // Право и государство: теория и практика. — 2007. — № 5. — С. 60–67.
14. Мамаев А. Протекторность конструкции договора ренты // Российская юстиция. — 1999. — № 9. — С. 17–21.
15. Апанасюк М. П. Момент укладения договору ренты // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2005. — № 4. — С. 119–124.
16. Яворська О. Особливості передавання майна у власність за договорами ренти // Підприємництво, господарство і право. — 2008. — № 9. — С. 72–76.
17. Новікова В. В. Передача майна за договором ренти за плату та безплатно: визначення понять // Вісник господарського судочинства. — 2006. — № 2. — С. 213–218.
18. Ткалич М. Проблемні аспекти законодавчої конструкції договору ренти // Підприємництво, господарство, право. — 2005. — № 6. — С. 53–55.

Анотація

Озернюк Г. В. Порядок укладення рентних договорів. — Стаття.

Стаття присвячена дослідженню порядку укладення рентних договорів, зокрема моменту укладення рентного договору. Вивчаються точки зору щодо консенсуального та реального характеру рентних договорів.

Ключові слова: рентний договір, порядок укладення рентного договору, консенсуальний та реальний характер рентного договору.

Аннотация

Озернюк Г. В. Порядок заключения рентных договоров. — Статья.

Статья посвящена исследованию порядка заключения рентных договоров, в частности момента заключения рентного договора. Изучаются точки зрения относительно консенсуального и реального характера рентных договоров.

Ключевые слова: рентный договор, порядок заключения рентного договора, консенсуальный и реальный характер рентного договора.

Summary

Ozernuk H. V. Procedure of Conclusion of Rental Contract. — Article.

The article is devoted to procedure of conclusion of rental contract, in particular the moment of conclusion of rental contract. Research the points of view in relation to consensual and real nature of rental contracts.

Keywords: rental contract, procedure of conclusion of rental contract, consensual and real nature of rental contracts.