

*Заверуха Т. М.,**аспірант кафедри цивільного права та процесу
Хмельницького університету управління та права*

ОСОБЛИВОСТІ НАТУРАЛЬНОЇ ФОРМИ ВИЯВЛЕННЯ ВІДПЛАТНОСТІ ДОГОВОРУ РЕНТИ

Анотація. Стаття присвячена визначенню особливостей натуральної форми виявлення відплатності договору ренти.

Ключові слова: договір ренти, відплатність, натуральна форма, рентні платежі, ризик.

Постановка проблеми. У ЦК України 2003 р. істотно змінено підхід до регулювання приватних відносин порівняно із кодифікаційними актами Української РСР. Серед нових понять і засад одержала законодавче закріплення презумпція відплатності договору (ч. 5 ст. 626 ЦК України), яка обумовлена тим, що майнові відносини між суб'єктами цивільного права будуються, як правило, на еквівалентно-відплатних засадах, властивих ринковій економіці. Тому цивільно-правові договори переважно є відплатними. Загальновизнаною формою виявлення відплатності цивільно-правового договору є грошова, оскільки гроші, завдяки своїм спеціальним властивостям обмінюватися на будь-який інший товар, становлять загальний еквівалент. Однак, відплатність договору не завжди виявляється у грошовій формі. В окремих випадках сторони мають інтерес одержати зустрічне майнове задоволення в іншій натуральній формі. Специфіка деяких цивільно-правових договорів полягає саме у предметі та формах здійснення платежу, що виявляється у наданні товару, виконанні робіт або наданні послуг. У зв'язку з цим вони вимагають застосування спеціальних засобів правового регулювання. Однак норми цивільного законодавства України не завжди відповідають цим вимогам і не повною мірою здатні ефективно виконувати регулятивну функцію у сфері відплатних відносин. До таких договорів належить договір ренти.

Найбільш вагомою розвідкою проблеми відплатних договорів у цивільному праві була докторська дисертація М.І. Бару «Понятие и содержание возмездности и безвозмездности в советском гражданском праве» (1957 р.) [1]. Однак предметом дослідження науковця був ЦК УРСР 1923 р. та радянська судова практика. Через 60 років у Харкові виконується кандидатська дисертація В.І. Новікової на тему «Безвідплатні договори в цивільному праві України», де договірні відносини, що виникають у сфері безвідплатного переходу товарів, робіт та послуг досліджуються вже на базі ЦК України 2003 р. [2]. Однак автором вивчаються відплатні договори лише в контексті порівняльного аналізу з безвідплатними договорами. Механізм цивільно-правового регулювання зобов'язань, що виникають із договору ренти, досліджували у дисертаційних працях М.П. Апанасюк (2004 р.) [3] та Г.В. Озернюк (2010 р.) [4]. У навчальній та науковій літературі з цивільного права і його проблем правову природу договору ренти висвітлює Р.А. Майданік [5; 6]. Водночас автори недостатньо приділили уваги натуральній формі виявлення відплатності договору ренти.

На підставі викладеного можна зробити висновок про те, що питання комплексного дослідження натуральної форми виявлення відплатності договору ренти є актуальним, що зумовлює доцільність його розгляду на рівні наукової статті.

Виклад основного матеріалу. До договорів про передачу майна у власність на відплатній основі відноситься договір ренти, який вважається одним із нових цивільно-правових договорів, який вперше одержав законодавче закріплення у ЦК України 2003 р. в якості самостійного договору, про що свідчить правове регулювання відносин із цього договору окремою главою 56.

Поняття договору ренти дається у ст. 731 ЦК України, як договору, за яким одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язання періодично виплачує одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі. Тобто договір ренти характеризується такими ознаками: 1) спрямований на передачу майна у власність; 2) спрямований на відплатну передачу майна у власність; 3) зустрічне майнове задоволення сторони можуть одержати як у грошовій, так і в іншій формі. Таким чином, специфіка договору ренти виявляється у його відплатному характері, що має особливості надання зустрічного майнового задоволення сторін (форми, розміру, порядку надання, моменту виникнення права власності).

Договір ренти має відплатний характер, оскільки передача одержувачем ренти майна у власність платнику ренти здійснюється за умови сплати останнім рентних платежів на користь одержувача. При цьому право на одержання рентних платежів виникає в їх одержувача лише після передавання ним майна у власність другій стороні під виплату останнім ренти. З цього ж моменту виникає у платника ренти обов'язок по сплаті рентних платежів.

Рентний платіж, за визначенням Р.А. Майданіка, – це періодичні натуральні (утримання) або грошові (рента) відшкодування, отримувані особою, яка передала майно під виплату ренти [5, с. 360]. Тобто рентний платіж є визначеною за певний період часу частиною поняття утримання, щодо надання якого укладається договір ренти. Відповідно, надання утримання – це визначальна мета направленості і змісту ренти, що являє собою періодично отримуване відшкодування у вигляді грошових платежів або їх натурального еквівалента, що направляється одержувачеві відповідно до цілей, погоджених із джерелом виплати [5, с. 351].

Таким чином, рентний платіж відображає специфіку ренти, яка полягає в існуванні надприбутку власника майна, відчужуваного під виплату ренти, а також у направленості інтересу власника ренти на багатоактне, постійне отримання цього прибутку у вигляді періодичних платежів протягом усього періоду експлуатації наданого взамін переданого у власність майна [5, с. 351].

Специфіка договору ренти виявляється також у тому, що сторони у договорі ренти можуть встановити граничний строк виплати рентних платежів. При цьому законодавець надає можливість укласти як договір строкової ренти, коли рента сплачується протягом певного строку, так і безстрокову ренту, коли обов'язок виплачувати ренту встановлюється безстроково (ч. 2 ст. 731 ЦК України). Тобто за договором ренти платник ренти

може надавати її одержувачеві в постійне або строкове утримання. Відповідно такі відносини мають тривалий і у певній мірі довірчий характер. Як зазначає М.І. Брагінський, сума, яка передається одержувачеві ренти її платником, трансформується в «проценти», сплата яких здійснюється у встановлені договором строки, і у встановлених ним розмірах. При цьому договором може бути передбачена виплата безстроково (за постійною рентою) або протягом життя громадянина (довічна рента) [7, с. 629]. Таким чином, специфіка договору ренти проявляється в особливому характері відплатності.

На відміну від договорів купівлі-продажу, за якими зустрічне майнове задоволення надається лише в грошовій формі, за винятком його різновиду – договору міни (бартеру), за договором ренти виплата ренти може здійснюватися в іншій, ніж грошова, формі. Це положення закріплене у ст. 737 ЦК України. Рента може виплачуватися у грошовій формі або шляхом передавання речей, виконання робіт або надання послуг. При цьому сама форма виплати ренти встановлюється договором ренти. Як зазначає С.А. Хохлов, договір ренти передбачає інше зустрічне задоволення [8, с. 319].

До таких інших форм зустрічного майнового задоволення у вигляді рентних платежів в юридичній літературі відносять: надання житла, забезпечення харчування (як договірний перелік, так і в якості рівня забезпечення, необхідного у конкретних умовах, за звичайних умов, виходячи із соціального статусу одержувача ренти, місця проживання тощо), догляду (зазначений обов'язок виникає у випадку необхідності і має бути виконаний відповідно до звичайних вимог, що ставляться за конкретних обставин), допомоги (надання якої прямо передбачено договором, або без якої одержувач не здатний за станом свого здоров'я виконати необхідні дії) та інші [5, с. 360]. При цьому обсяг цих обов'язків не є вичерпним і визначається в кожному конкретному випадку, керуючись принципами розумності, добросовісності, а також із урахуванням особистості одержувача ренти [9, с. 174].

Незалежно від форми здійснення виплати рентних платежів, їх розмір встановлюється договором (ч. 2 ст. 737 ЦК України). При цьому законодавець не встановлює вимоги щодо мінімального розміру ренти, якщо її виплата має здійснюватися в натуральній формі, тоді як у випадках, коли рента сплачується грошима, розмір ренти встановлюється у розмірі облікової ставки Національного банку України, якщо більший розмір не встановлений договором ренти. Таким чином, сторони вільні у визначенні розміру надання утримання в натуральній формі. Водночас виникає питання про те, що слід розуміти під розміром ренти, що виплачується шляхом передавання речей, виконання робіт або надання послуг? Законодавець, мабуть, має на увазі перелік речей, робіт або послуг, що має передати, виконати або надати платник ренти на користь її одержувача. На нашу думку, доцільно було б надати сторонам право у договорі ренти встановити грошову оцінку рентних платежів, що виплачуються у натуральній формі. Якщо така оцінка міститься у договорі ренти, то розмір ренти повинен підлягати індексації у порядку, встановленому законом. Встановлення такого правила на законодавчому рівні забезпечить захист інтересів одержувача ренти. Лише за такої умови можливе обчислення розрахунків між сторонами у разі розірвання договору ренти, оскільки відповідно до ч. 2, 3 ст. 741 ЦК України одержувач ренти має право вимагати від платника ренти виплати річної суми ренти (як при передачі майна у власність платника ренти безоплатно, так і за плату).

На підставі вищезазначеного пропонуємо доповнити ст. 737 ЦК України частиною третьою такого змісту:

«Якщо у договорі ренти було встановлено грошову оцінку рентних платежів, що повинні виплачуватися шляхом передавання речей, виконання робіт або надання послуг, то така оцінка підлягає індексації у порядку, встановленому законом».

В юридичній літературі до особливостей рентних правовідносин відносять таку ознаку, як алеаторність зустрічного надання (ризик), а не еквівалентно-визначеність відплатності правовідносин [10, с. 356; 8, с. 321; 11, с. 136; 6, с. 302].

Для визначення поняття алеаторного договору науковці у більшості [8, с. 321; 10, с. 356] звертаються до напрацьовань О.С. Іоффе, який алеаторними називав такі відплатні договори, які конструюються таким чином, що розмір зустрічного задоволення, що належить одній із сторін, залишається невідомим доти, поки не настане обставина, яка покликана його остаточно визначити [12, с. 313]. Договір ренти є алеаторним, оскільки він пов'язаний із ризиком того, що розмір рентних платежів буде більшим або, навпаки, меншим вартості відчужуваного під виплату ренти майна [11, с. 136]. Ризиковий (алеаторний) характер договору ренти зумовлений особливостями характеру зустрічного виконання в рентному зобов'язанні, який полягає у невизначеності на момент укладення договору загальної суми зустрічного надання в рахунок оплати відчужуваного майна [6, с. 299].

Слід зазначити, що виходячи із цієї ознаки договору ренти, у юридичній літературі відмежовується договір ренти від інших договорів про передавання майна у власність. На думку В.С. Ем, від договору дарування договір ренти відрізняється тим, що здійснивши відчуження майна у власність іншого, особа має право вимагати надання зустрічного задоволення – рентного доходу; від договорів купівлі-продажу і міни договір ренти відрізняється характером зустрічного задоволення. Розмір належних одержувачу рентних платежів наперед не визначений, так як зобов'язання по сплаті ренти діє безстроково (постійна рента) або протягом життя одержувача (довічна рента). Тому договір ренти відноситься до групи алеаторних (ризикових) договорів [10, с. 355–356].

На нашу думку, ознака алеаторності договору ренти характерна не для всіх рентних правовідносин. Так, якщо сторони уклали строковий договір ренти, то між сторонами виникають еквівалентні відносини і ніякого ризику для сторін не виникає, оскільки сторони наперед мають можливість визначити розмір рентних платежів та їх співрозмірність із вартістю майна, що передається під виплату ренти. Водночас договір безстрокової ренти, навпаки, є алеаторним, оскільки виплата ренти не обмежена ніякими строками, тому існує ризик того, що розмір рентних платежів буде більшим, або, навпаки, меншим за вартість відчужуваного під виплату ренти майна. Слід зазначити, що висловлена позиція не є новою для юридичної науки. Так, О.С. Яворська зазначала, що «у тих випадках, коли рента має безстроковий характер, цілком слушно характеризувати договір ренти як ризиковий (алеаторний). Отримавши у власність майно на відплатних чи безвідплатних засадах, платник ренти точно знає, майном якої вартості він володіє, однак не може передбачити, якого розміру рентні платежі він повинен виплатити» [13, с. 291].

Породжує дискусії закріплення у ст. 734 ЦК України положення про те, що договором ренти може бути встановлено, що одержувач ренти передає майно у власність платника ренти за плату або безоплатно. При цьому, якщо договором ренти встановлено, що одержувач ренти передає майно у власність платника за плату, до відносин сторін щодо передавання майна застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, а якщо майно передається безоплатно – положення про договір дарування, якщо це не суперечить суті договору ренти. Зі змі-

сту законодавчого положення впливає, що ознака відплатності (безоплатності) істотно впливає на норми про спрямованість зобов'язання із договору ренти. Якщо застосовуються положення про договір дарування, то договір ренти відноситься до безоплатних договорів, а якщо договору купівлі-продажу, відповідно – до відплатних договорів.

На думку М.І. Брагінського, якщо за договором ренти майно передається платнику ренти за плату, тоді майно виступає повним еквівалентом сплаченої ренти, а у разі передання майна безоплатно – відповідно частковим еквівалентом виплаченої ренти [7, с. 636].

Будь-який рентний договір, як зазначає Ю.В. Романець, передбачає зустрічне надання у тій чи іншій формі. Договір ренти, за яким майно передається без оплати, у такій же мірі є відплатним, як і договір, за яким передбачається передача майна за плату. У зв'язку з цим дарування і рента, хоча й характеризуються однаковою спрямованістю, все одно знаходяться в різних нормативних площинах: договір дарування – в правовому полі, що відображає специфіку безоплатних зобов'язань, а договір ренти – у правовому полі відплатних договорів. Тому, вважає науковець, до договорів ренти і довічного утримання норми про дарування не застосовуються [14, с. 325]. Крім того, на думку вченого, не можливо застосовувати норми про договір купівлі-продажу до рентних зобов'язань, за якими не передбачається грошова оплата [14, с. 325].

На думку О.С. Яворської, «договір ренти завжди носить відплатний характер, навіть у тих випадках, коли майно під виплату ренти передається безвідплатно. Адже, набувши безвідплатно майно у власність, платник ренти зобов'язаний виплачувати періодичні рентні платежі» [13, с. 290–291].

На нашу думку, положення ст. 734 ЦК України не можна у повній мірі застосовувати до всіх випадків укладення договору ренти, оскільки рентні платежі можуть виплачуватися як у грошовій, так і в іншій формі. Якщо рента виплачується у грошовій формі, і за договором ренти встановлено, що одержувач ренти передає майно у власність платника ренти за плату, то можуть застосовуватися положення про купівлю-продаж, оскільки за договором купівлі-продажу оплата товарів здійснюється грошима. Водночас застосовувати загальні положення про купівлю-продаж до рентних договорів, за якими рента виплачується в іншій формі, можливо лише частково – у частині здійснення оплати майна з боку платника ренти, а не щодо виплати рентних платежів.

Відплатний характер договору ренти впливає також на визначення моменту переходу права власності на майно, передане за цим договором. Відповідно до ч. 1 ст. 731 ЦК України, платник ренти стає власником майна, переданого йому за договором ренти. При цьому момент набуття права власності за цим договором визначається відповідно до ст. 334 ЦК України. А це означає, що право власності на майно у платника ренти виникає раніше, ніж він здійснить останній рентний платіж. У зв'язку з цією обставиною, одержувач ренти потребує додаткових гарантій в одержанні в майбутньому рентних платежів від їх платника. З цієї метою законодавець закріпив положення про забезпечення виплати ренти у ст. 735 ЦК України. Таким чином, до способів забезпечення виплати ренти віднесено: 1) заставу на майно, передане під виплату ренти, – якщо передано земельну ділянку або інше нерухоме майно; 2) наявність згоди одержувача ренти для відчуження платником ренти майна, переданого йому під виплату ренти; 3) перехід обов'язків платника ренти до іншої особи у разі відчуження нерухомого майна; 4) страхування ризику невиконання платником ренти своїх обов'язків за договором ренти.

Для випадків невиконання або неналежного виконання обов'язків щодо виплати рентних платежів законодавець встановлює спеціальні способи захисту. По-перше – це сплата процентів одержувачеві ренти за прострочення виплати ренти (ст. 736 ЦК України). Однак такий спосіб захисту може застосовуватися лише у випадках виплати грошової ренти, оскільки сплата процентів здійснюється за правилами виконання грошових зобов'язань (ст. 536 ЦК України).

По-друге – це розірвання договору на вимогу одержувача безстрокової ренти у трьох випадках: а) платник безстрокової ренти прострочив її виплату більш як на один рік; б) платник безстрокової ренти порушив свої зобов'язання щодо забезпечення виплати ренти; в) платник безстрокової ренти визнаний неплатоспроможним, або виникли інші обставини, які явно свідчать про неможливість виплати ним ренти у розмірі і в строки, що встановлені договором (ч. 1 ст. 740 ЦК України). Своє право на розірвання договору одержувач безстрокової ренти може реалізувати щодо порушення виплати ренти як у грошовій, так і в інших формах.

Законодавець закріплює правові наслідки розірвання договору ренти, які ставить у залежність від характеру передання майна у власність платника ренти. Якщо майно було передано у власність платника ренти безоплатно, то одержувач ренти має право вимагати від платника ренти виплати річної суми ренти. Якщо майно було передано у власність платника ренти за плату, то одержувач ренти має право вимагати від платника ренти виплати річної суми ренти та вартості переданого майна (ст. 741 ЦК України). Слід зазначити, що останнє правило викликає появу деяких питань.

Якщо застосування таких правових наслідків у разі розірвання договору ренти, за яким рента виплачується у грошовій формі, не викликає питань, то можливість їх застосування для випадків розірвання договору ренти, за яким рента виплачується у натуральній формі, породжує сумнів. Безумовно, сторони у договорі можуть встановити грошову оцінку ренти, що виплачується в іншій, ніж грошова, формі. Як зазначає Р.А. Майда-ник, зазвичай платник ренти зобов'язується надавати комплекс послуг щодо забезпечення і підтримки життєвого рівня одержувача ренти, визначеного погодженим сторонами грошовим еквівалентом [9, с. 174].

А як бути у випадку, коли така оцінка не була зроблена? Яким чином буде обчислюватися розмір річної суми ренти, яку зобов'язаний буде виплатити платник ренти у разі розірвання договору ренти на вимогу її одержувача? Законодавець це питання не врегулював у главі 56 ЦК України. На нашу думку, якщо розмір ренти, що виплачується в іншій, ніж грошова форма, не встановлено договором, слід його визначати за правилами ст. 632 ЦК України. Тобто застосовується таке положення: «Якщо ціна у договорі не встановлена і не може бути визначена, виходячи з його умов, вона визначається, виходячи із звичайних цін, що склалися на аналогічні товари, роботи або послуги на момент укладення договору» (ч. 4 ст. 632 ЦК України). Для заповнення прогалини у правовому регулюванні договору ренти доцільним буде доповнити ст. 741 ЦК України частиною четвертою такого змісту:

«Якщо рента виплачувалася шляхом передання речей, виконання робіт або надання послуг, а у договорі сторони не встановили її грошову оцінку, то вона визначається, виходячи із звичайних цін, що склалися на аналогічні товари, роботи або послуги на момент укладення договору згідно ст. 632 ЦК України».

Висновки. Відплатний характер договору ренти та натуральна форма виплати рентних платежів впливає на правову природу цього договору таким чином:

- розмір ренти у натуральній формі встановлюється шляхом вказівки на кількість речей, робіт, послуг;
- у разі встановлення у договорі ренти грошової оцінки пропонується встановити обов'язкову індексацію такої оцінки у порядку, встановленому законом;
- грошова оцінка рентних платежів, що виплачуються в натуральній формі, здійснюється на момент укладення договору ренти;
- відповідальність за прострочення виплати ренти у формі сплати процентів не застосовується до випадків виплати ренти шляхом передачі речей, виконання робіт, надання послуг;
- договір ренти набуває ризиковий характер лише у випадках встановлення обов'язку виплачувати ренту безстроково.

Література:

1. Бару М.Я. Возмездность и безвозмездность в советском гражданском праве: автореф. дис. на соискание науч. степени докт. юрид. наук: спец. 12.02.03. «Гражданское право» / М.Я. Бару. – Москва, 1957. – 30 с.
2. Новікова В.В. Правова природа безвідплатних договорів у цивільному праві України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / В.В. Новікова. – Харків, 2007. – 22 с.
3. Апанасюк М.П. Договір ренти: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / М.П. Апанасюк; Нац. ун-т внутр. справ. – Х., 2004. – 18 с.
4. Озернюк Г.В. Рентні договори в системі цивільно-правових договорів: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Г.В. Озернюк; Одес. нац. юрид. акад. – О., 2010. – 19 с.
5. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: [у 2 т.] / О.О. Кот, Т.В. Боднар, С.І. Шимон та ін.; [за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, В.В. Луця]. – К.: Юрінком Інтер, 2013. – Т. II. – 1120 с.
6. Аномалії в цивільному праві України: [навч.-практ. посібник] / Відп. ред. Р.А. Майданик. – К.: Юстініан, 2007. – 912 с.
7. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / Брагинский М.И., Витрянский В.В. – М.: «Статус», 2002. – 800 с.
8. Хохлов С.А. Рента и пожизненное содержание с иждивением / С.А. Хохлов // Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. – М.: Международный центр фин.-экон. развития, 1996. – 1254 с.
9. Договірне право. Особлива частина: навч. посіб. / Т.В. Боднар, О.В. Дзера, Н.С. Кузнецова та ін.; за ред. О.В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 2009. – 1200 с.
10. Гражданское право: [в 2 т.] / В.В. Витрянский, В.С. Ем, И.А. Зенин и др.; [под ред. Е.А. Суханова]. – М.: Изд-во БЕК, 2003. – Т. II, Полумтом 1. – 704 с.
11. Гражданское право: [учебник]: [у 3 ч.] / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев, А.А. Иванов и др.; [под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого]. – М.: «ПРОСПЕКТ», 1997. – Часть. 2. – 784 с.
12. Иоффе О.С. Избранные труды: [в 4 т.] / О.С. Иоффе. – СПб.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2003. – Т. III. Обязательственное право. – 837 с.
13. Яворська О.С. Договірні зобов'язання про передавання майна у власність: цивільно-правові аспекти: Монографія / О.С. Яворська. – Тернопіль: Підручники і посібники, 2009. – 384 с.
14. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России / Ю.В. Романец. – М.: Юрист, 2001. – 496 с.

Заверуха Т. М. Особенности натуральной формы проявления возмездности договора ренты

Аннотация. Статья посвящена определению особенностей натуральной формы проявления возмездности договора ренты.

Ключевые слова: договор ренты, возмездность, натуральная форма, рентные платежи, риск.

Zaverukha T. Features of natural manifestations of retribution of annuity contract

Summary. Article is devoted to defining the features of natural manifestations of retribution annuity contract.

Key words: annuity contract, retribution, natural form, rent payments, risk.