

## Тема: Договір ренти

**Мета вивчення теми:** засвоєння студентами договору ренти як специфічного для права України цивільно-правового договору; закріплення основних положень ЦК України про форму, сторони та відповідальність сторін за договором ренти; формування навичок щодо вміння скласти договір ренти; розмежування та акцентування уваги на відмінностях цього договору від інших схожих договірних зобов'язань.

### План лекції:

1. Загальна характеристика договору ренти.
2. Зміст договору (права та обов'язки сторін).
3. Припинення договору ренти.
4. Розмежування договору ренти та деяких інших видів договорів.

### Рекомендовані нормативно-правові акти:

Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. (із змінами) №435-IV (Глава 56). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.

Про валюту і валютні операції : Закон України від 21.06.2018 р. (із змінами) № 2473-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2473-19#Text>.

Щодо використання іноземної валюти за договором ренти : Лист Національного банку від 20.02.2004 № 18-313/651-1516. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v1516500-04#Text>.

### 1. Загальна характеристика договору ренти

Первісне значення слова «рента» – певний прибуток з капіталу, майна або земельної ділянки, що його власники регулярно одержують, не займаючись діяльністю. Рента виникла ще в часи стародавнього Риму. В Європі договірний інститут ренти отримав законодавче закріплення ще у середнє століття. Розрізняють ренту як економічну категорію, та ренту як правову категорію (в Україні з'явилась з прийняттям ЦК України 2003 р.).

#### Причини виникнення договору ренти:

1) відсутність готівки, що призвело до виникнення ренти нерухомості (рентної оренди). Власник, який хотів продати свою нерухомість, легше міг знайти набувача, який був готовий виплачувати довічну ренту, ніж того, хто погодився б заплатити капітальну суму;

2) заборона відсоткових позик. Одним із способів обходу цієї заборони став договір ренти. Позичальник, який отримував капітальну суму, брав на себе не обов'язок сплачувати відсотки на цю суму та повернути її, а невизначений обов'язок сплачувати кредиторіві щорічну суму.

Інститут, схожий на ренту, був відомий ще звичаєву праву України. Частіше за таким договором передавалася саме нерухомість, а оформлювались такі правочини у вигляді продажу під умовою, або заповітом, або даруванням під умовою.

Мали місце деякі спроби законодавчого закріплення договору ренти за часів Російської імперії. Зокрема, інститут ренти було передбачено Проектом Цивільного уложення. Історія розвитку рентних відносин у післяреволюційний період свідчить, що цей договір отримав поширення на практиці, був предметом численних дискусій серед правознавців. Це зумовило його легалізацію у ЦК УРСР 1963 р. та у ЦК РСФСР 1964 р., як різновиду договору купівлі-продажу, а саме договору довічного утримання.

**Договір ренти** – договір, за яким одна сторона (Одержувач ренти) передає другій стороні (Платникові ренти) у власність майно, а Платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати Одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі.

**Поняття ренти.** Поняття «рента» розглядається у двох значеннях: 1) як доход (ст. 189 ЦК України) і як зобов'язання (ст. 509 ЦК України) (зобов'язання ренти).

**Рента** – це періодичний доход у формі певної грошової суми або іншого надання, що виплачується за відчуження майна у власність, одержання якого не пов'язане зі здійсненням підприємницької діяльності. **Особливістю ренти як доходу** є те, що його приносить не своя, а чужа річ. За своєю природою рента схожа з процентами у договорі процентної позики. Рента не є ціною майна, оскільки вона може бути як меншою, так і більшою від його вартості.

**Зобов'язання ренти** – різновид договірної зобов'язання, де одна сторона (платник) зобов'язана періодично виплачувати ренти у формі певної грошової суми чи іншого надання, а інша (одержувач ренти, рання) – має право вимагати виконання цього зобов'язання.

#### **Класифікація договорів ренти:**

**1) залежно від строку, на який устанавлюється обов'язок ренти:** а) договір безстрокової ренти; б) договір строкової ренти;

**2) залежно від форми виплати ренти:** а) з виплатою ренти в грошовій формі; б) з виплатою ренти в натуральній формі; в) з виплатою ренти у формі виконання робіт; г) з виплатою ренти у формі надання послуг.

Договір ренти є одним з договорів, який опосередковує передачу майна у власність.

**Юридична характеристика: оплатний (безоплатний), реальний, односторонній** (не покладає на Одержувача ренти ніяких обов'язків, у тому числі обов'язку із передання речі, оскільки вважається укладеним лише з моменту такого передання). Оскільки Одержувач ренти не несе жодних обов'язків, відповідальність на нього ЦК України теж не покладає. Є думка, що оскільки ЦК України передбачає можливість субсидіарного застосування норм ЦК України про договори купівлі-продажу та дарування, – цей договір є **взаємним (двостороннім) та консенсуальним**. Безоплатний договір ренти рухомого майна є реальним, якщо час укладання договору та час передання майна збігаються. Консенсуальним він буде у тому випадку, коли договір укладено, але майно буде передане у майбутньому. Договір ренти є консенсуальним, коли передання рухомого майна здійснюється за плату.

Реальні договори ренти, за якими передання рухомого майна у власність Платника ренти здійснюється за моделлю договору дарування, є одностороннім, а консенсуальні договори ренти, за якими передання рухомого майна у власність Платника ренти здійснюється за моделлю договору купівлі-продажу, є взаємним. Договір ренти є **алеаторним**, оскільки всі види договору ренти мають ризиковий характер, розмір рентних платежів у сумі може бути як більшим, так і меншим від вартості майна, переданого під виплату ренти. Обґрунтовується також думка про довірчий (фідучіарний) характер договору ренти.

**Істотні умови договору:** предмет – майно, яке відчужується, та рентні платежі (їх форма, розміри, строк виплати). Може бути строк.

**Предмет договору:** визначено узагальнено – майно. Згідно ст. 190 ЦК України під поняття «**майно**» підпадають окремі речі, сукупність речей, майнові права та обов'язки. Особливими видами майна, які можуть виступати предметом договору ренти, є гроші та цінні папери. Є.О. Харитонов вважає, що предметом договору може бути інформація, результати інтелектуальної діяльності, виключних прав на них, виконання робіт та надання послуг з тією самою метою. Невизначеною є ситуація з іноземною валютою – прямих обмежень ЦК України не встановлює, проте НБУ 20.02.2004 р. видав Лист №18-313/651-1516, яким роз'яснив, що відповідно до ст. 734 ЦК України операція, яка здійснюється за договором ренти про передачу майна у власність за плату, за своєю суттю є операцією купівлі-продажу. Свої роз'яснення НБУ надавав з посланням на ст. 6 Декрету КМУ «Про систему валютного регулювання і валютного контролю», який був чинний на той час, і відповідно до якого резиденти та нерезиденти – фізичні особи мали право продавати іноземну валюту тільки НБУ та іншим фінансовим установам, які одержали ліцензію Національного банку України, або за їх посередництвом – іншим фізичним особам – резидентам, а також національному оператору поштового зв'язку, який одержав ліцензію Національного банку України. Але наразі діє схожа норма, закріплена у ч. 3 ст. 6 Закону України «Про валюту і валютні операції», відповідно до якої торгівля валютними цінностями здійснюється виключно через уповноважені установи, які отримали ліцензію на таку діяльність. Тобто **іноземна валюта не може бути предметом договору ренти**.

Не можуть бути предметом договору ренти бездокументарні цінні папери, які є лише особливим способом фіксації прав.

**Форма договору:** письмова. Договір ренти підлягає нотаріальному посвідченню.

**Сторони договору:**

**1. Одержувач ренти** (рантьє) – можуть бути фізичні (з дотриманням вимог до обсягу дієздатності) або юридичні особи (якщо це не суперечить їх установчим документам). Одержувачем ренти може бути й третя особа (вигодонабувач – бенефіціарій), на користь якого відчужувачем майна встановлено право вимоги ренти;

**2. Платник ренти** – можуть бути фізичні або юридичні особи. Законодавець не встановив ані вікових, ані інших обмежень стосовно Одержувачів та Платників ренти.

**Оплата за договором.** Договором ренти може бути встановлено, що Одержувач ренти передає майно у власність Платника ренти за плату або безоплатно. Якщо договором ренти встановлено, що Одержувач ренти передає майно у власність Платника ренти за плату, до відносин сторін щодо передання майна застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, а якщо майно передається безоплатно, – положення про договір дарування, якщо це не суперечить суті договору ренти.

## **2. Зміст договору** (права та обов'язки сторін)

### **Права Одержувача ренти:**

1) застави на земельну ділянку або інше нерухоме майно, передане під виплату ренти (ч. 1 ст. 735 ЦК України);

2) вимагати розірвання безстрокового договору ренти у визначених законом або договором ренти випадках (ст. 740 ЦК України);

3) у разі розірвання договору ренти вимагати від Платника ренти виплати річної суми ренти, якщо майно було передано у його власність безоплатно (ч. 2 ст. 741 ЦК України);

4) у разі розірвання договору ренти вимагати від Платника ренти виплати річної суми ренти та вартості переданого майна, як що майно було передано у його власність за плату (ч. 3 ст. 741 ЦК України).

### **Обов'язки Платника ренти:**

1) періодично виплачувати Одержувачеві ренти за передане у його власність майно (ч. 1 ст. 731 ЦК України);

2) у деяких випадках застрахувати ризик невиконання ним своїх обов'язків за договором ренти (ч. 3 ст. 735 ЦК України);

3) сплатити проценти Одержувачеві ренти за прострочення виплати ренти (ст. 736 ЦК України);

4) виходячи зі змісту ст. 735 ЦК України, у разі відчуження рухомого майна іншій особі Платник ренти залишається зобов'язаним виплачувати ренту.

### **Права Платника ренти:**

1) відчужувати майно, передане йому під виплату ренти, але тільки за згодою Одержувача ренти (ч. 2 ст. 735 ЦК України);

2) відмовитися від безстрокового договору ренти (ч. 1 ст. 739 ЦК України);

3) у разі випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, переданого за плату під виплату безстрокової ренти, вимагати відповідно припинення зобов'язання щодо виплати ренти або зміни умов її виплати (ч. 2 ст. 742 ЦК України).

**Відповідальність за прострочення виплати ренти:** за прострочення виплати ренти Платник ренти сплачує Одержувачеві ренти проценти. Наразі існує єдиної думки науковців щодо правової природи цих процентів, а існуючі погляди можна узагальнити у два блоки:

- 1) проценти за прострочення не можна вважати відповідальністю;
- 2) за своєю природою проценти є неустойкою.

#### **Форми ренти:**

- грошова;
- шляхом передання речей;
- шляхом виконання робіт;
- шляхом надання послуг.

Форма виплати ренти встановлюється договором ренти.

**Розмір ренти (рентні платежі):** встановлюється договором. Якщо Одержувач ренти передав у власність Платника ренти грошову суму, розмір ренти встановлюється у **розмірі облікової ставки НБУ**, якщо більший розмір не встановлений договором ренти. Розмір ренти змінюється відповідно до зміни розміру облікової ставки НБУ, якщо інше не встановлено договором. Нормативне визначення «облікова ставка Національного банку України» надається у ст. 1 Закону України «Про Національний банк України», де вказано, що це є одним із монетарних інструментів, за допомогою якого Національний банк України встановлює для банків та інших суб'єктів грошово-кредитного ринку орієнтир щодо вартості залучених та розміщених грошових коштів.

**Строк виплати ренти:** рента виплачується після закінчення кожного календарного кварталу, якщо інше не встановлено договором ренти.

### **3. Припинення договору ренти**

#### **Припинення договору:**

**1) відмова Платника ренти.** Платник **безстрокової ренти** має право відмовитися від договору ренти. Умова договору, відповідно до якої Платник безстрокової ренти не може відмовитися від договору ренти, є нікчемною. Договором ренти можуть бути встановлені умови здійснення Платником безстрокової ренти відмови від договору ренти. Договір ренти припиняється після спливу трьох місяців від дня одержання Одержувачем ренти письмової відмови Платника безстрокової ренти від договору за умови повного розрахунку між ними;

**2) розірвання договору на вимогу Одержувача ренти.** Одержувач **безстрокової ренти** має право вимагати розірвання договору ренти у разі, якщо:

- Платник безстрокової ренти прострочив її виплату більш як на один рік;
- Платник безстрокової ренти порушив свої зобов'язання щодо забезпечення виплати ренти;
- 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;
- в інших випадках, встановлених договором ренти.

**Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, переданого в ренту:**

1) ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, переданого **безоплатно** під виплату **безстрокової ренти**, несе **Платник ренти**;

2) у разі випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, переданого **за плату** під виплату **безстрокової ренти**, Платник має право вимагати відповідно припинення зобов'язання щодо виплати ренти або зміни умов її виплати;

3) у разі випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, переданого **під виплату ренти на певний строк**, Платник ренти не звільняється від обов'язку виплачувати її до закінчення строку виплати ренти на умовах, встановлених договором ренти.

#### **Забезпечення виплати ренти:**

Для забезпечення інтересів одержувача платежів у разі передання під виплату ренти земельної ділянки або іншого нерухомого майна застосовується право застави на це майно. Відповідно одержувач платежів набуває окремих прав заставодержавця. Якщо Платник ренти порушить свої зобов'язання, отримувати платежі одержувач може з вартості нерухомості в порядку, передбаченому законодавством про заставу. Платник ренти володіє, користується предметом ренти, але розпорядитися цим майном шляхом передачі іншій особі без згоди одержувача платежів не може. 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. Перехід прав до нового Платника може здійснюватись із застосуванням окремих положень цієї статті.

Для забезпечення майнових інтересів Одержувача ренти можуть застосовуватись інші засоби. Серед них – страхування ризику невиконання Платником своїх обов'язків за договором ренти. Страхування таких ризиків здійснюється відповідно до законодавства про страхування.

Сторони в договорі ренти можуть передбачити наслідки, що настають у разі розірвання договору. Це стосується, зокрема, розрахунків між сторонами. Якщо сторони не передбачили в договорі інше, порядок розрахунків здійснюється залежно від того, чи майно передане у власність Платникові ренти за плату чи безоплатно.

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. В даному випадку мається на увазі розірвання договору з ініціативи Платника або з інших підстав, передбачених договором або законом. Інші наслідки настають, якщо майно передане в ренту за плату. В такому разі Платник повинен виплатити річну суму ренти та вартість переданого майна.

#### **4. Розмежування договору ренти та деяких інших видів договорів**

**Відмінність договорів ренти та договору позики:** на Платника ренти не може бути покладено обов'язок з повернення Одержувачеві ренти отриманих від нього у власність грошових коштів.

**Відмінність договорів ренти та дарування:** особа, яка вчинила відчуження майна на користь іншої особи, наділена правом вимагати зустрічного відшкодування – рентного платежу. Частина 1 ст. 734 ЦК України передбачає можливість укладення безоплатного договору ренти. В даному випадку він є тотожним договору дарування. При укладенні договору дарування одна сторона (дарувальник) має намір обдарувати іншу сторону (Обдаровуваного), а при укладенні договору ренти така мета відсутня.

**Відмінність договорів ренти та купівлі-продажу і міни** – за характером зустрічного відшкодування, що надається Одержувачеві ренти за відчужене майно. За договором купівлі-продажу покупець виплачує за товар певну ціну, тобто ціна є еквівалентною товару. Так само за договором міни взаємне відчуження майна сторонами здійснюється за певне, заздалегідь визначене, відшкодування. А договором ренти обсяг рентних платежів, що належать сплатити Одержувачеві ренти, є невизначеним, оскільки зобов'язання щодо сплати ренти діє безстроково (безстроковий договір ренти). Якщо рента строкова – немає відмінностей між нею та договором купівлі-продажу з відстроченням платежу.

### **Питання для перевірки знань:**

1. Охарактеризуйте значення терміну «рента» та причини виникнення договору ренти.
2. Розкрийте юридичну характеристику договору ренти.
3. Назвіть та охарактеризуйте істотні умови договору ренти.
4. Назвіть права та обов'язки Платника ренти.
5. Назвіть права та обов'язки Одержувача ренти.
6. Яка із сторін договору ренти несе ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, переданого в ренту?
7. Які форми ренти Ви знаєте?
8. Охарактеризуйте випадки припинення договору ренти.
9. За порушення яких обов'язків сторін ЦК України встановлює цивільно-правову відповідальність? Охарактеризуйте цю відповідальність.
10. З якими цивільно-правовими договорами договір ренти є схожим? Поясніть.