

## ДОГОВІР РЕНТИ ЯК САМОСТІЙНИЙ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ ДОГОВІР

Тудін. В. – ст. 4 курсу, гр. ПРвн – 41

Науковий керівник – к.ю.н. Поджаренко К.Є.

*Вінницький коледж економіки та підприємництва THEU*

Рента належить до нових цивільно-правових договорів, поява якого пов'язана із переходом України до ринкових відносин. Договору ренти присвячена глава 56 Цивільного кодексу України (надалі – ЦК України) [1].

Рентні відносини набули поширення ще у середні віки. Слово «рента» означало повернення частинами того, що було передано раніше, а її встановленню завжди передувала передача майна платникові ренти - спочатку землі та інших об'єктів нерухомості, пізніше - рухомого майна, у тому числі грошей. Рентні відносини мали довгостроковий, часто безстроковий характер, і ні за яких обставин рентою не вважалася сплата разової суми [2, с. 257].

Як стверджує В.В. Посполітак договір ренти на практиці майже не застосовується. Про це свідчить і судова практика. В Єдиному державному реєстрі судових рішень України немає жодного судового рішення зі спору, який виник з договору ренти, і є лише три рішення, у яких договір ренти побічно згадано [3].

Відповідно до ст. 731 ЦК під договором ренти розуміється такий 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 ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі [1].

Договір ренти належить до договорів, за якими переходить право власності на передане майно на оплатній основі. Схожість ренти з купівлею-продажем та іншими договорами з оплатного передавання майна у власність не перетворює рентний договір на їх різновид. Ренті притаманні такі специфічні ознаки, які свідчать про самостійність рентного договору серед інших цивільно-правових договорів, спрямованих на відчуження майна. Основною ознакою договору ренти виступає обов'язок однієї особи виплачувати ренту іншій особі взамін переданого у власність майна. Рентні платежі мають довгостроковий, стабільний характер і часто виступають основним джерелом засобів існування одержувача ренти [2, с. 257].

Договір ренти є реальним. У статті 731 ЦК чітко визначено, що одержувач ренти передає майно платникові ренти, а не зобов'язується його передати. Тому для укладення договору ренти недостатньо взаємної згоди сторін з усіх істотних умов договору, а необхідне ще й передання майна платникові ренти. Оскільки після передання майна одержувач ренти не несе за договором ніяких обов'язків, а має лише право вимагати від платника ренти її сплати, то даний договір є одностороннім. Відплатність цього договору обумовлена тим, що платник ренти, отримавши майно, зобов'язаний сплачувати одержувачеві ренту у грошовій або іншій формі [2, с. 258].

Сторонами в даному договорі виступають одержувач та платник ренти. Учасниками договору як на одній, так і на другій стороні можуть бути фізичні та юридичні особи [1].

Форма договору. Договір ренти підлягає нотаріальному посвідченню, а якщо під виплату ренти передається нерухоме майно, також і державній реєстрації [1].

Істотною умовою договору ренти є умова про предмет. Договір ренти має складний предмет: по-перше, це майно, яке відчужується одержувачем під виплату ренти; по-друге, предметом є сама рента, що виплачується платником її одержувачу. Умови договору ренти щодо переданого майна, форми та розміру виплачуваної ренти є істотними для даного договору, без досягнення згоди за якими договір ренти не може вважатися укладеним [2, с. 258].

Стосовно майна закон не встановлює ніяких обмежень, хоча на практиці найчастіше таким майном виступають житлові будинки, квартири, підприємства, тобто нерухомі речі [2, с. 258].

Рента може виплачуватися у грошовій формі, що зустрічається у більшості випадків, або шляхом передавання речей, виконання робіт чи надання послуг. Може бути встановлена і змішана форма ренти, яка виплачується частково грошима, а частково шляхом передавання речей, виконання робіт або надання послуг. Форма і розмір ренти встановлюється за згодою сторін у договорі [1]. Закон визначає розмір ренти, якщо сторони не передбачать його у договорі, тільки у разі передачі під виплату ренти грошової суми. Так, відповідно до ч. 2 ст. 737 ЦК розмір ренти у такому випадку встановлено у розмірі облікової ставки Національного банку України і відповідно змінюється разом зі зміною облікової ставки, якщо інше не встановлено договором [1].

Сторони у договорі узгоджують періодичність виплати ренти. За відсутності домовленості з цього питання рента виплачується після закінчення кожного календарного кварталу [1].

Договір ренти може укладатися на певний строк, тривалість якого встановлюється за домовленістю сторін, але це не може бути, наприклад, одноразова виплата ренти. Рентні відносини зазвичай мають довгостроковий характер, що й впливає на встановлення сторонами строку дії договору ренти [2, с. 259].

Договором ренти може бути встановлений обов'язок виплачувати ренту безстроково (безстрокова рента) або протягом певного строку. Рента виплачується після закінчення кожного календарного кварталу, якщо інше не встановлено договором ренти, тобто зобов'язання платника ренти полягають у виплаті одержувачеві обумовленої договором грошової суми наприкінці кожного календарного кварталу. Сторони за взаємною згодою у відповідності до договору ренти можуть встановити

графік платежів, відповідно до якого будуть проводитися розрахунки. Особливим засобом, який захищає інтереси одержувача ренти, є відповідальність платника ренти за прострочення платежу виконання зобов'язання.

Саме залежно від строку дії договору законодавець визначає вид договору ренти - безстрокова чи строкова рента (ч. 2 ст. 731 ЦК), що має принципове значення для регулювання рентних відносин. Так, закон передбачає можливість припинення зобов'язання щодо виплати ренти або зміни її умов у разі випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, переданого під виплату безстрокової ренти, розірвання договору безстрокової ренти в зв'язку з відмовою платника або на вимогу одержувача і порядок розрахунків на такий випадок [2, с. 259].

Як вже зазначалося, за договором ренти переходить право власності на майно від одержувача до платника ренти, сама ж рента може бути встановлена як на користь одержувача, так і на користь третьої особи - вигодонабувача. В останньому випадку після вираження наміру третьої особи скористатися своїми правами за договором він не може бути розірваний або змінений без згоди третьої особи [1].

Рентне зобов'язання не належить до зобов'язань, нерозривно пов'язаних з особою кредитора чи боржника і відповідно може переходити до інших осіб у випадках, передбачених законом або договором [2, с. 261].

Закон не обмежує передачу права на отримання ренти іншій особі шляхом уступки права вимоги. Однак одержувач ренти не має права передачі своїх прав за договором ренти, якщо ренту було встановлено на його користь іншою особою без згоди останньої [2, с. 262].

Платник ренти має право відчужувати майно, передане йому під виплату ренти, лише за згодою

одержувача ренти. Порушення даної заборони означає порушення загальних вимог, додержання яких є необхідним для чинності правочину (ст. 203 ЦК) з наслідками, встановленими ст. 216 ЦК [1].

Закон передбачає забезпечення виконання обов'язку з виплати ренти у тих випадках, коли під виплату ренти передається земельна ділянка або інше нерухоме майно. Згідно з ч. 1 ст. 735 ЦК таке майно стає предметом застави в силу закону. Останнє означає, що у разі порушення платником ренти свого обов'язку з виплати ренти одержувач ренти, як іпотекодержатель, має право задовольнити свої вимоги за рахунок цього майна переважно перед іншими кредиторами платника ренти. Що ж стосується використання сторонами інших видів забезпечення виконання зобов'язань, то будь-який з них або декілька одночасно можуть бути встановлені сторонами при передачі під виплату ренти рухомого майна або застосовуватися поряд з іпотекою при передачі ні за договором ренти нерухомого майна. Крім того, виплата ренти може забезпечуватися шляхом встановлення обов'язку платника ренти застрахувати ризик невиконання своїх обов'язків за договором ренти. Порушення платником безстрокової ренти своїх обов'язків щодо забезпечення виплати ренти надає право одержувачу вимагати розірвання договору безстрокової ренти [1].

Статтею 625 ЦК за прострочення сплати ренти, встановленої у грошовій формі, передбачена відповідальність платника ренти у розмірі 3 процентів річних, якщо інший розмір процентів не встановлений договором ренти.

Отже, договір ренти – це цивільно-правовий договір, предметом якого можуть бути речі (в тому числі гроші, окрім іноземної валюти, та цінні папери), сукупність речей, а також майнові права. Однак майнові обов'язки не можуть бути предметом договору ренти, оскільки це суперечитиме суті цього договору.

#### Література

1. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 року (редакція від 02.11.2016 року) [Електронний ресурс]. – Режим доступу <http://zakon4.rada.gov.ua>
2. Цивільне право: підручник : у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького – Х. : Право. – 2011. – Т. 2. – 816 с.
3. Посполітак В. В. Актуальні питання договору ренти / В.В. Посполітак // Наукові записки: Юридичні науки. - 2015. - Том 103. - С. 85-90.

УДК 347.232.1

#### ОСОБЛИВОСТІ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ

Сироватко Я. – ст. 4 курсу, гр. ПРвн-41

Науковий керівник – к.і.н., доцент Очеретяний В.В.

Вінницький коледж економіки та підприємництва *ТНЕУ*

З набранням чинності новим Цивільним кодексом України (надалі – ЦК України) стало можливим набувати права власності на чуже майно за правилом набувальної давності (ст.344 ЦК). Це означає, що особа, яка володіє чужим майном протягом тривалого терміну, може набути права власності на нього, посилаючись на давність користування ним.

Стаття 41 Конституції України зазначає, що право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. У зв'язку з наведеним, наразі в судовій практиці доволі актуальними та складними виявилися спори про визнання права власності за набувальною давністю. Це пов'язано з відсутністю будь-яких наукових досліджень зазначеної новели вітчизняного цивільного законодавства.

Відповідно до ст. 344 ЦК України: