

Озернюк Г. В., МГУ

## РЕНТНІ ДОГОВОРИ В СИСТЕМІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ДОГОВОРІВ

*В статті проводиться сравнительно-правовой анализ соотношения рентных договоров с другими гражданско-правовыми договорами, обосновывается мнение о самостоятельности данной правовой конструкции, сделаны предложения по усовершенствованию действующего законодательства.*

*In the article the comparative analysis of correlation of the rent contracts with other civil law contracts is conducted, opinion of independence of this legal construction is grounded, suggestions on the improvement of current legislation are given.*

Актуальність визначення місця будь-якого цивільного договору в системі цивільно-правових договорів має дуже важливе значення з точки зору можливості застосування до нього правових норм, які закріплені до подібних цивільно-правових конструкцій, або усвідомлення необхідності розробки нових норм для забезпечення правильного регулювання та можливості вірного та влучного їх застосування на практиці не викликає сумніву.

Проблемам відмежування договору ренти та договору довічного утримання від інших суміжних правових конструкцій приділяють увагу наступні автори: Апанасюк М. А., Бару М. И., Биков А. Г., Лунц Л. А., Олюха В. Г., Маркова О. А., Маслов В. Ф., Новицький І. Б. та ін.

Так, проста класифікація договорів може проводитись двома способами. За першим, об'єкти дослідження поділяють на необмежену кількість груп, використовуючи необхідні для вирішення поставлених завдань ознаки. В такому разі утворюється проста система договорів без структурних зв'язків між ними.

Другий спосіб полягає у поділу договорів за принципом дихотомії з застосуванням обраного критерію на дві групи, перша з яких характеризується наявністю підстави поділу, а інша – її відсутністю. Такий підхід є дуже поширеним при класифікації цивільно-правових договорів, які більшість вчених поділяє за ознакою відплатності на відплатні та безвідплатні, по моменту укладення – на консенсуальні та реальні, по структурі взаємних зобов'язань – на односторонні та двосторонні тощо [1]. Метою даної статті є висвітлити розташування рентних договорів в структурі чинного ЦК України. Вивчаючи це питання більш детально

необхідно також дослідити і існування декількох видів підходів щодо класифікації цивільно-правових договорів.

Вивчення договорів у єдності стійких взаємозв'язків окремих складових елементів можливе тільки при структурно-системному підході до їх класифікації, що, як правильно зазначає А. Г. Биков, дозволяє розглядати їх не як розрізнену масу окремих видів договорів, а як певну їх сукупність з цілісною структурою [2, с. 4]. Необхідними елементами структури системи договорів, які співвідносяться між собою як ціле та частина та відображають ієрархічність побудови, є типи, види та підвиди договорів. А. Г. Биков вважає, що структура системи цивільно-правових договорів складається з поділу договорів на типи, види та різновиди [3, с. 460].

Дослідженню питання договірних типів приділяли увагу Л. А. Лунц, І. Б. Новицький, розглядаючи договори, передбачені у законодавстві, як договірні типи, які складають далеко не вичерпний їх перелік. Нажаль, поняття виду, різновиду вони взагалі не розглядали [4, с. 100-102].

Неважко побачити, що групування за принципом дихотомії, як зазначає В. Г. Олюха, проводиться з використанням однієї істотної для характеристики договорів ознакою, що дозволяє повно дослідити її прояв в різних за правовою природою типах двосторонніх правочинів. Як наслідок, всередині утвореної групи елементи, які ввійшли до неї, не мають структурних зв'язків між собою, як не мають його між собою й різні дихотомічні пари [5, с. 89].

Тому вважаємо за доцільне провести аналіз місця рентних договорів, а саме договору ренти та договору довічного утримання (догляду), в системі цивільно-правових договорів за системною класифікацією.

Як слушно підкреслює М. П. Апанасюк в доктрині цивільного права, питання щодо місця договору ренти в системі цивільно-правових договорів вважається дискусійним, від чого воно, як ми побачимо пізніше, неоднозначно вирішується й у законодавстві. Зокрема, думки вчених, що були висловлені із цього приводу умовно можна поділити на три групи.

До першої групи належать погляди французьких вчених: Pothier, Loisel, якими обстоюється думка, що договір ренти необхідно розглядати як різновид договору купівлі-продажу тоді, коли під виплату ренти відчужується рухоме або нерухоме майно, або як різновид договору відсоткової позики, у тому випадку, якщо під виплату ренти відчужується грошова сума [6, с. 375].

До другої групи належать погляди німецьких вчених: Forster, Stobbe, якими обстоюється думка, що договір ренти необхідно розглядати тільки як різновид договору купівлі-продажу на тій підставі, «що тут отримується право на здобуття рентних платежів за відому винагороду, в чому б це останнє не полягало» [7, с. 128].

До третьої групи належать погляди російських (дореволюційних) вчених, якими обстоювалась думка про самотійний характер договору ренти. Зокрема, ними зазначалося: «поза сумнівом, що договір довічної ренти має загальні ознаки як з продажем, так і з позикою але не схожий ні на один з них сповна, істотно відрізняючись від позики тим, що рентний капітал не може закладатися назад, від продажу тим, що право на ренту не завжди отримується за гроші і взагалі є відшкодувальним» [8, с. 218].

Як видається, до останньої думки варто прислухатись, оскільки в ній досить влучно відмічаються основні істотні відмінності договору ренти від інших споріднених йому договорів, з якими він має багато спільного. Вказана думка, на його погляд, і виявилася тим основним мотивом, який дозволив передбачити самотійне регулювання договору ренти в главі XXI книги V проекту Цивільного Уложення Царської Росії, що був внесений на розгляд до Державної думи Росії в 1914 році. Через відомі причини названому законопроект не судилося стати законом. Не знайшлося місця для договору ренти також і в першому ЦК України 1923 року. Але, якщо так можна сказати, названа дискусія не припинила свого існування, і віднайшла своє продовження в порядку обговорення питань пов'язаних з укладенням договору довічного утримання (різновиду договору довічної ренти), яке проводилося в зв'язку з майбутньою кодифікацією цивільного законодавства СРСР 1964 року.

Цього разу, погляди на юридичну кваліфікацію різновиду договору ренти договору довічного утримання були висловлені набагато різноманітніші за попередні. Зокрема, пропонувалося розглядати договір довічного утримання як договір дарування «з додатковим утриманням дарувальника» [9]. Або «як своєрідний договір купівлі-продажу, де в якості ціни виступає обов'язок покупця довічно надавати утримання продавцеві» [10]. Досить оригінальною була думка розглядати договір довічного утримання в якості «самотійного і безіменного взаємного договору» [11]. І, між усім тим, пропонувалося розглядати договір довічного утримання як самотійний договір [12].

В обґрунтування самостійності названого договору наводились типові до нижче приведенного висловлювання: «договір відчуження житлового будинку з умовою довічного утримання має з договором купівлі-продажу схожість в тому, що по обох договорах будинок переходить з власності однієї сторони у власність інший. Але у всьому іншому даний договір відрізняється від купівлі-продажу» [13, с. 20].

Прихильників цієї останньої думки було найбільше серед радянських цивілістів. Однак, при вирішенні питання про місце даного договору в системі цивільно-правових договорів погляди радянських вчених розійшлися. У наслідок чого, тільки в ЦК РФСР врегулювання договору довічного утримання передбачалося за моделлю договору типу купівлі-продажу, а всі інші республіки СРСР вважали доцільним передбачити регулювання договору довічного утримання в окремих главах союзних ЦК.

Зокрема, у ЦК України 1964 договір довічного утримання (ст. 425 ЦК) було вміщено в ряду інших договорів про надання послуг, оскільки вважалось, що саме послуги є метою цього договору [14, с. 211-215], а передача права власності на майно тільки засіб до досягнення поставленої мети. Таким чином, український законотворець легітимно не визнавав існування самостійного різновиду договору типу купівлі-продажу – договору довічного утримання (ренти), а вбачав у ньому самостійний характер, що проявляється в наданні послуг у вигляді утримання відчужувачу майна.

Якщо провести порівняння умов договору довічного утримання в ЦК України 1964 р. з умовами договору ренти в новому ЦК України 2004р., то ми побачимо, що в п. 1 ст. 737 ЦК 2004 р. також передбачається можливість виплати ренти у формі надання певних послуг, при цьому, договір ренти, як було вже сказано, тепер розміщено серед договорів мета яких полягає в передачі права власності на майно, а не надання послуг. Таким чином, видно, що український законотворець не змінив погляду на ренту як на послугу, однак вважав за необхідне поміняти місце договору ренти в ЦК України [15, с. 35-35].

Крім цього необхідно підкреслити, що всі аргументи авторів, які наводилися в радянській, а пізніше в російській юридичній літературі на користь самостійності договору ренти, можна звести до наступних положень:

- рента відрізняється від дарування відсутністю безоплатності (В. А. Рясенцев, С. Л. Хохлов, А. А. Ерошенко і ін.);

- рента істотно відрізняється і від купівлі-продажу. На відміну від договору купівлі-продажу, де майно передається за певну ціну, тобто ціна еквівалентна товару), в договорі ренти неможливо визначити заздалегідь об'єм рентних платежів, що належать. Цим же рента відрізняється і від міни, де також заздалегідь відомий зустрічний еквівалент (О.С.Юффе, Г. М. Степаненко, А. Ю. Кабалкин, З. А. Хохлов, М. І. Брагинський, В. Н. Літовкин, В. С. Ем і ін.) [16, с. 60].

З цього приводу цікавою видається і точка зору М. І. Бару. Він бачив відмінність між договорами в тому, що є правовим результатом даного договору. Якщо за договором купівлі-продажу, писав він, правовим результатом є перехід права власності, то за договором довічного утримання – здобуття утримання [17, с. 337-338].

У зв'язку з цим, продовжує розвивати його думку М. І. Брагинський, договір купівлі-продажу завершується переходом права власності, а договір довічного утримання цим лише починається [18, с. 627]. М.І.Бару вважав, що відчуження будови не є основною метою договору, а воно лише стимулює досягнення основної мети -здобуття утримання [19, с. 32]. І звідси він робив висновок, що раз основною метою договору є здобуття утримання, то його слід помістити не серед договорів про відчуження права власності, а «серед тих, які опосередковують надання різного роду послуг», як було зроблено в ЦК УРСР [9, с. 338]. І хоча цей вивід, як помічає М. І. Брагинський, «не укладається в рамки ЦК», що діє, не можна не відзначити схожість рентного договору і договору надання послуг [18, с. 627]. Як вірно відзначав М. І. Бару в цих двох договорів одна загальна спрямованість – надання послуг. Але в договорі відшкодувального надання послуг послуги, як правило, носять нематеріальний характер. За рентними договорами послуги, що надаються, мають переважно матеріальний характер. У рентних договорах важлива особа платника ренти, особливо в договорі довічного утримання. У договорі відшкодувального надання послуг також велике значення надається особі виконавця, і за загальним правилом він зобов'язаний особисто виконати послугу. Але, на відміну від довічного утримання, зобов'язання по наданню послуг не має особисто-довірчого характеру, оскільки «в стосунках замовника і виконавця не може бути жодного особистого зв'язку» [20, с. 132]. Договір відшкодувального надання послуг є консенсуальним, зобов'язання виникають з моменту досягнення угоди, двостороньозобов'язуючим, бо виконавець

зобов'язаний зробити певні дії або здійснити певну діяльність, а замовник зобов'язався сплатити ці послуги, отже, в договорі передбачена ціна. Рента ж має прямо протилежні характеристики. Рентний договір носить реальний характер, права і обов'язки за договором у сторін настають з моменту реальної передачі речі. Що стосується ціни, то рентні платежі не є ціною в договорі. Ціна в договорі може бути присутньою, якщо майно передається за плату, а може і не бути, якщо майно передається безкоштовно, рентні ж платежі мають бути завжди, вони самостійні та від ціни не залежать, їх об'єм неможливо визначити заздалегідь, їх правова природа абсолютно інша.

Навіть короткий аналіз точок зору, які наведені вище, дає змогу дійти висновків про те, що договір ренти заслуговує на окреме місце в системі цивільно-правових договорів, а рентні правовідносини носять самостійний характер.

Тому, порівнюючи вищенаведені точки зору необхідно підкреслити актуальність проведення порівняльно-правового аналізу між договором ренти та спорідненим до нього договором довічного утримання (догляду), який як вже зазначалось, має рентний характер і може вважатися видом договору ренти.

У даний час договір довічного утримання в ЦК України займає самостійне місце і розташований у системі зобов'язань після зобов'язань, пов'язаних з рентними відносинами. Чинне цивільне законодавство не пов'язує два цих види договорів, хоча, було б доцільно віднести цей договір до різновиду рентних договорів.

Ці договори, насамперед, пов'язує спрямованість – передача майна у власність. Також, ці договори спрямовані на відплатну передачу майна у власність. Схожість договору ренти і договору довічного утримання (догляду) характеризується ще й алеаторним зустрічним наданням.

Ці різновиди ренти варто розглядати не тільки через призму об'єднуючих ознак, а й через призму характерних саме для кожного окремого виду ренти особливостей. Зокрема, є відмінності у формі надання утримання, його мінімальному розмірі, суб'єктному складі зобов'язання, наслідках ризику випадкової втрати майна, можливостях правонаступництва і викупу ренти, термінах надання тощо.

З цього приводу також необхідно навести точку зору одного з російських цивілістів А. П. Сергеева, який зазначав, що «важливе значення ... на яких засадах – відплатно чи безоплатно – передано

платнику ренти те майно, замість якого колишньому власнику чи іншій зазначеній особі надається той чи інший вид ренти. По-перше, ... при передачі майна за плату до відносин сторін щодо передачі й оплати застосовуються правила купівлі-продажу, а у разі, коли майно відчужується безкоштовно, – правила про договір дарування. По-друге, від того, відплатно чи безоплатно передано майно, залежить порядок викупної ціни ренти. По-третє, по-різному оцінюється питання про ризик випадкової втрати чи випадкового ушкодження майна, переданого під виплату постійної ренти» [20, с. 132-133].

Отже, навіть різного виду характерні риси договорів ренти дозволяють стверджувати, що вони формуються в рамках єдиної категорії правовідносин – рентних.

Таким чином, договір ренти як і договір довічного утримання має право визнаватися окремими від інших договорами та мають право на самостійне існування, але між собою мають дуже багато спільного.

Тому має право на життя пропозиція щодо розмежування існуючих норм глав 56 «Рента» та 57 «Договір довічного утримання (догляду)» ЦК України на загальні по відношенню до рентних договорів в цілому та на окремі, які б застосовувалися тільки по відношенню до окремих видів рентних договорів. Тому пропонуємо викласти за структурою норми глав 56 «Рента» та 57 «Довічне утримання (догляд)» ЦК наступним чином: 1. Рента та довічне утримання чи Рентні договори; §1. Загальні положення; §2. Постійна (безстрокова) рента; §3 Довічна (строкова) рента; §4. Довічне утримання (догляд).

#### *Література:*

1. Быков А. Г. Система хозяйственных договоров // Вестник МГУ. – 1974. – № 1. – С. 4-8.
2. Новицкий И. Б., Лунц Л. А. «Общее учение об обязательстве». – М. Юриздат. 1950. – 320 с.
3. Советское гражданское право / Под ред. Грибинова В. Л., Корнеева С. М. – К., 1979. – 580 с.
4. Щербина В. С. Господарське право України. – К., 1999.; Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. – М.: Статут, 1997; Матвеев Ю. Г., Довгерт А. С., Кисиль В. И. Гражданское право в вопросах и ответах: справочник. – К., 1987; Богданов Е. А. Договор в сфере предпринимательства. – Харьков, 1997; Емельянов В. П. Гражданское право Украины. Практическое пособие. – Харьков, 1996.

5. Олюха, В. Г. Цивільно-правовий договір: поняття, функції та система. Дис. ... к.ю.н. – К., 2003 – 189 с.
6. Laurent principes de droit civil. – Paris. 1986. -Т. XXVII. – 804 с.
7. Pom. Despe contracts. – Paris. 1879 – Т. I. – 398 с.
8. Forster. D. Theorie und Praxis. -Berlin. 1894. – Т. II. – 615 с.
9. Уложение гражданское. Проект. -СПб., 1889. – Кн. 5. – Т. 5. – 696 с.
10. Бару М. И. Договорное обязательство о содержании // Ученые записки Харьковского юридического института. – 1948. – Вып. 3. – С. 25-54; Штейнберг А. Дарение // Советская юстиция. – 1940. – № 11. – С. 10-12.
11. Маслов В. Ф. Договоры с условием пожизненного содержания // Советское государство и право. – 1954. – Вып.6. – С.25-28; Коняев Н. Договор купли-продажи с условием пожизненного содержания // Советская юстиция. – 1974. – № 6. – С. 11-12.
12. Рясенцев В. Договор об отчуждении имущества на условиях пожизненного пользования // Социалистическая законность. – 1945. – № 1-2. – С. 23-25.
13. Иоффе О. С., Толстой Ю. К. Новый гражданский кодекс РСФСР. – Л., 1965 – 205 с.; Ерошенко А. Правовое регулирование отношений пожизненного содержания // Советская юстиция. – 1970. – № 6 – С. 7-10.
14. Красавчиков О. А. Советское гражданское право. – М., 1985. – Т. 2. – 544 с.
15. Гордон М. В. Радянське цивільне право. – Харків, 1966. – 326 с.
16. Апанасюк М. А. Місце договору ренти в системі цивільно-правових договорів // Право і безпека. – 2004. – № 3 (1) – С. 35-39.
17. Маракова О. А. Договор ренты в российском гражданском праве. Дис. к.ю.н – Иркутск, 2002. – 178 с.
18. Советское гражданское право / Под ред. В. Ф. Мастога, А. А. Пушкина. – К., 1978 – 468 с.
19. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества – М., 2000. – 748 с.
20. Кабалкин А. Ю. Советское гражданское право / Отв. редактор В. Л. Рясенцев. – М., 1965. – 378 с.
21. Гражданское право: Учебник. Ч. I. / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М., 1988. – 456 с.