1. Поняття і форма договору ренти

1. Одним з нових видів договорів, передбачених ЦК, є договір ренти. Названий договір опосередковує передачу майна у власність. Цей договір є двосторонньо зобов'язуючим. Права і взаємні обов'язки має як одна, так і друга сторона. Договір ренти є консенсуальним договором: права І обов'язки сторін виникають післядосягнення згоди з усіх істотних умов у передбаченій законом формі.

Договір ренти може бути укладений на певний строк або на невизначений строк. Відповідно існуватиме обов'язок її платника сплачувати ренту протягом певного строку або безстроково.

2. Договір ренти укладається в письмовій формі незалежно від розміру майна, переданого у власність платнику ренти, і суб'єктного складу договірних відносин. До ренти нерухомого майна застосовуються правила купІвлі-продажу. Такий договір повинен бути нотаріально посвідчений і зареєстрований (наприклад, передача будинку або земельної ділянки реєструється в органах місцевої влади).

3. Договір ренти може мати платний і безоплатний характер. Це залежатиме від того, чи покладається на платника ренти обов'язок сплачувати зустрічний еквівалент одержувачу ренти. Залежно від оплатності (безоплатності) договору ренти застосовуватимуться норми, що регулюють відповідні договори, найбільш близькі за природою до ренти. Зокрема, у разі платності ренти нормативну базу становитимуть загальні положення про договір купівлі-продажу, зокрема, повноваження щодо передачі майна у ренту, обов'язки передавача майна, момент виконання обов'язку передати , перехід ризику випадкового знищення або випадкового пошкодження речі.

У разі безоплатності договору ренти можуть застосовуватися *ок*ремі положення, що регулюють відносини дарування (наприклад щодо форми договору, обов'язків сторін, пов'язаних з передачею прийняттям речі — предмету ренти тощо).

4. Одержувачем ренти та її платником є фізичні особи. Фізичні особи можуть бути учасниками рентних відносин з дотримання вимог до обсягу дієздатності. Бути стороною договору ренти дозволяється і юридичним особам, якщо це не суперечить їх установчим документам.

2. Рентні платежі

1. Рентні платежі можуть здійснюватися як у грошовій, так і натуральній формі. Вибір тієї чи іншої форми залежить від того, яке майно є предметом договору ренти. Отже, у вигляді оплати одержувачеві платежів можуть передаватися речі, виконуватися роботи, надаватися послуги. Водночас, як роботи, так і послуги можуть надаватися як плата за ренту не у зв'язку з предметом ренти. Це можуть бути також послуги, що належать до статутної діяльності юридичної особи.

2. Строк виплати ренти встановлюється самими сторонами. Останні самі визначають терміни виплати рентних платежів. Якщо договором ренти не встановлено інше, рента виплачується після закінчення кварталу.

3. Для забезпечення інтересів одержувача платежів у разі ренти нерухомого майна застосовується право застави. Відповідно одержувач платежів набуває окремих прав заставодержателя. 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. У разі отримання такої згоди до набувача ренти переходять обов'язки платника ренти. Перехід прав до нового платника може здійснюватися Із застосуванням окремих положень цесії.

Для забезпечення майнових інтересів одержувача ренти можуть застосовуватися Інші засоби. Серед них — страхування ризику невиконання платником своїх обов'язків. Страхування таких ризиків здійснюється відповідно до законодавства про страхування.

4. Проценти за прострочення виплати ренти не визначені ЦК.Сторони самі в договорі повинні визначити проценти за прострочення виплати. Щодо правової природи процентів за прострочення єдиної думки в теорії немає. Загалом всі точки зору можна звести до наступного: перша позиція — проценти за прострочення неможна вважати відповідальністю, друга — проценти за прострочення є за своєю правовою природою неустойкою.

3. Припинення рентних відносин з ініціативи сторін

1. За строковим договором ренти платник не може відмовитися від його виконання за винятками, установленими законодавством. Право на відмову від виконання договору має платник безстрокової ренти. Обмеження цього права спричиняє недійсність договору в цій частині.

Порядок відмови від безстрокової ренти може бути встановлений сторонами. Зокрема, сторони можуть передбачати підстави відмови, термін, протягом якого необхідно попередити про відмову, розрахунки між сторонами, процедуру повернення предмета ренти тощо.

Сторона — платник безстрокової ренти має право в будь-який час відмовитися від договору, попередивши письмово одержувача ренти за 3 місяці, Припинення рентних відносин у коментованому випадку можливе за умови повного розрахунку між сторонами.

2. Право вимагати припинення рентних відносин має також одержувач платежів. Підстави розірвання договору передбачаються законом або договором. Підстави, визначені законом, можна згрупувати за критерієм порушення обов'язку виплатити

ренту. Останнє

можливе у разі прострочки платежу більш ніж на 1 рік або порушення інших обов'язків за договором ренти. Виходячи зі змісту коментованої статті, порушення будь-якого обов'язку платника може бути підставою розірвання договору з Ініціативи одержувача платежів.

Самостійною підставою є неплатоспроможність платника ренти) або інші обставини, які свідчать про неможливість виплати ренти платником. У цьому випадку йдеться про неплатоспроможність платника ренти — суб'єкта підприємницької діяльності. Тому повинна бути дотримана процедура, передбачена законодавством про банкрутство. З Іншими платниками ренти договір може бути розірваний, якщо виникли обставини, які свідчать, що ренту неможливо виплатити в строки, передбачені договором.

Сторони в договорі можуть передбачити Інші підстави розірвання договору з ініціативи одержувача платежів. Такими підставами можуть бути: прохання платника, обставини форс-мажорного характеру, пошкодження платником предмету ренти тощо.

3. Сторони в договорі ренти можуть передбачати 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.

У разі безоплатності договору одержувач ренти має право вимагати від платника сплати 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 передано в ренту за плату. В такому разі платник повинен виплатити річну суму ренти та вартість переданого майна.

4. Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, переданого

під виплату ренти

1. За загальним правилом ризик випадкової загибелі або випадкового знищення несе власник речі. За договором ренти власником майна є платник. Відповідно платник ренти несе ризик випадкової загибелі або знищення майна, переданого безоплатно під виплату безстрокової ренти.

Випадкове знищення або випадкове пошкодження майна, переданого за плату в безстрокову ренту, не спричиняє автоматично припинення рентного зобов'язання. У разі настання такої обставини зобов'язання може бути припинено лише на вимогу платню ренти. Останній може також вимагати зміни умов її виплати. Змі- на умов полягає, як правило, в зменшенні рентної виплати.

2. У разі випадкового знищення або випадкового пошкоджені майна, переданого під виплату ренти на певний строк, платник ренти не звільняється від обов'язку виплачувати її до закінчені строку виплати ренти на умовах, встановлених договором ренти.

Випадкове знищення або випадкове пошкодження майна, переданого на певний строк, не припиняє рентних відносин. Платник ренти повинен її виплачувати на умовах, передбачених договором ренти. Таким чином, ризик випадкової загибелі або пошкодження ренти покладається на платника.