

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ДОГОВОРУ РЕНТИ

Статтю присвячено аналізу норм Цивільного кодексу України про договір ренти, а також дослідженню теоретичних та практичних проблем, що виникають при їх тлумаченні та реалізації. Зокрема основну увагу приділено правовій природі договору ренти, його предмета, характеристики сторін договору ренти, відповідальності за його порушення.

Ключові слова: договір, договір ренти, ЦК України.

Вступ. Регулювання майнових відносин здійснюється через різні інститути цивільного права. Одним із найпоширеніших інститутів є договір, який відомий ще з римських часів. Новим для цивільного права України є закріплення в Цивільному кодексі України (надалі – ЦК України) договору ренти, що не був передбачений у Цивільному кодексі УРСР 1922 р. і 1963 р. У зв'язку з цим виникає багато теоретичних та практичних проблем, зокрема: віднесення договору до реальних чи консенсуальних договорів, визначення предмета та суб'єктного складу договору ренти.

Правове регулювання договору ренти досліджували такі науковці: М. П. Апанасюк, Р. А. Майданик, І. С. Тімуш, В. М. Балюк, Е. А. Яригіна, Н. В. Золотько. Значну увагу цьому виду договору присвячено у працях М. І. Брагінського, В. В. Вітрянського, О. С. Йоффе та А. П. Сергєєва.

Основна частина. Дослідники розвитку рентних зобов'язань стверджують, що цей правовий інститут походить ще з римських часів, хоча, на відміну від інших інститутів римського права, і не був достатньо чітко сформований. Зокрема, М. П. Апанасюк зазначає у своєму дослідженні: «...в Стародавньому Римі під рентними правовідносинами розумілися поземельні орендні правовідносини під назвою *ius in argo vestigali* або *ius emphiteuticum*. Відмінність названих орендних правовідносин від усталених рентних полягає в тому, що при емфітевзисі сапоне сплачує володілець власнику, а при рентному договорі ренту платить власник землі іншій особі» [2, с. 5].

У середньовічний період рентні правовідносини почали активно розвиватися, саме тоді з'явилися перші класифікації рентних договорів на договори довічної ренти і договори постійної ренти (безперервної або безстрокової) [16, с. 11].

У літературі ренту розглядають як юридичне і як економічне поняття. Як юридичне поняття ренту розуміють «як ризиковий (алеаторний)

правочин, згідно з яким переноситься право власності на майно під забезпечення майбутніх потреб одержувача» [1, с. 297]. Як економічна категорія рента – це «періодична плата у вигляді грошових платежів або їх натурального еквівалента, що здійснюється замість отриманого майна» [1, с. 297].

Ренту як юридичну категорію також розглядають у широкому та вузькому значенні. Наприклад, Р. А. Майданик вказує, що «у широкому значенні рента є узагальненим поняттям договору ренти, видом самостійного цивільно-правового зобов'язання, з властивими йому загальними та особливими ознаками. У вузькому значенні “рента” – форма виплати у вигляді певної грошової суми або іншого надання, передбаченого договором ренти» [1, с. 298].

В Україні, як зазначено вище, договір ренти отримав законодавче регулювання з набранням чинності 1 січня 2004 р. ЦК України (статті 731–743) [12]. Забігаючи наперед, слід зазначити, що за основу норм ЦК України стосовно договору ренти взято норми Модельного ЦК для країн СНД, у розробці якого брали участь автори українського цивільного кодексу.

Договір ренти – це цивільно-правовий договір, згідно з яким одна сторона (одержувач ренти) передає іншій стороні (платнику ренти) у власність майно, а платник ренти зобов'язаний в обмін на отримане майно періодично виплачувати одержувачеві ренту у вигляді певної грошової суми чи надання засобів на його утримання в іншій формі (ч. 1 ст. 371 ЦК України).

Норми щодо договору ренти можна знайти й у законодавстві інших країн, а також в уніфікованих міжнародних документах, зокрема, в Модельному ЦК для країн СНД (статті 550–572, глава 33). Згідно з ч. 1 ст. 550 цього документа: «По договору ренти одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность недвижимое или движимое имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически

выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме» [9].

Фактично аналогічні Модельному ЦК для країн СНД норми про договір ренти містять ЦК РФ (статті 583–605, глава 33), ЦК Республіки Білорусь (статті 554–576, глава 33), ЦК Республіки Казахстан (статті 517–539, глава 28), ЦК Республіки Узбекистан (статті 512–529, глава 32), ЦК Киргизької Республіки (статті 519–541, глава 26), ЦК Республіки Вірменія (статті 571–588, глава 32), ЦК Республіки Молдова (ст. 847–858). При цьому, в більшості цивільних кодексів колишніх республік СРСР, на відміну від законодавства України, договір довічного утримання або договір довічної (пожиттєвої) ренти прописаний як різновид договору ренти.

У той же час, ЦК Республіки Таджикистан, ЦК Туркменістану, ЦК Грузії містять норми договору довічного утримання, а договір ренти не виписаний як окремий вид (самостійний) чи тип (підвид) договору. Це пов'язано з тим, що операція, яка здійснюється за договором ренти про передачу майна у власність за плату, за своєю суттю є операцією з купівлі-продажу, тому розробники ЦК у цих країнах дійшли висновку, що немає потреби виділяти цей договір окремо. Загалом питання щодо необхідності виокремлення договору ренти як самостійного виду договору є дискусійним у літературі. Тому і такий неоднозначний підхід відображено в законодавстві низки країн.

Що ж до законодавства Західної Європи, то в уніфікованих актах договір ренти окремо не прописується. також немає спеціальних норм про цей договір у Директивах ЄС, у проекті Європейського цивільного кодексу.

За своєю юридичною природою договір ренти є двостороннім, оскільки платник ренти та одержувач ренти мають права та обов'язки. Поділ договорів на реальні й консенсуальні ґрунтується на впливі фактичного передання майна на дійсність пов'язаного з ним договору. Законодавче закріплення рентного договору як самостійного правового інституту є новелою в цивільному законодавстві, тож дискусійним є питання, до якої групи договорів його слід віднести.

Допомогти в цьому може саме визначення договору. Якщо у ньому зазначено «...зобов'язується передати...», то такі договори слід відносити до консенсуальних, якщо «...передає...» – до реальних, а якщо «...передає або зобов'язується передати...» (прикладом може бути договір дарування), то такий договір може бути як реальним, так і консенсуальним. Відповідно до такого традиційного формально-логічного тлумачення договору ренти, він є реальним. Та-

ку позицію можна знайти в деяких науково-практичних коментарях ЦК.

Однак, згідно з частиною другою ст. 732 ЦК України, «договір ренти підлягає нотаріальному посвідченню, а договір про передачу нерухомого майна під виплату ренти підлягає також державній реєстрації». Відповідно до частини третьої ст. 640 «Момент укладення договору» ЦК України «договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації – з моменту державної реєстрації». Крім того, згідно з частиною четвертою ст. 334 «Момент переходу права власності за договором» ЦК України, «якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації». Отже, оскільки договір ренти нерухомого майна вважається укладеним з моменту державної реєстрації, а така реєстрація є моментом переходу права власності на нерухоме майно, то момент укладення договору збігається з моментом передачі майна. Такий договір за формальними ознаками можна вважати реальним. Договір ренти, за яким передається рухома річ або майнові права, вважають укладеним з моменту нотаріального посвідчення, а тому його слід віднести до консенсуальних.

Але що ж може бути предметом договору ренти? В літературі є декілька думок з цього приводу. М. П. Апанасюк зазначає, що «предметом договору ренти може бути будь-яке індивідуально визначене майно, не вилучене з цивільного обігу, якому властиві як родові, так і індивідуальні визначені ознаки, використання якого у підприємницькій діяльності або для задоволення власних потреб платника ренти сприяє утворенню майнового доходу» [14, с. 286]. Однак, на думку цього автора, не можуть бути предметом договору ренти невідчужувані нематеріальні блага, як-от особисті немайнові права, ідеї, неречевлені результати інтелектуальної діяльності, послуги. Російський учений Є. А. Суханов, навпаки, вважає, що «немає теоретичних перешкод для закріплення в законодавстві можливості передачі під виплату ренти майнових прав, інформації, результатів інтелектуальної діяльності, в тому числі прав на них, виконання робіт і надання послуг з цією ж метою» [11, с. 354]. Дещо ширше тлумачать поняття предмета договору ренти Р. А. Майданик та Н. С. Кузнецова: «предмет договору ренти кладеться з двох взаємозумовлених видів дій щодо передання майна, яке відчужується під виплату ренти, та самої ренти, яка виплачується її одержувачеві» [5, с. 172]. У зв'язку з тим, що до відносин сторін можуть

застосовуватися положення договору про купівлю-продаж та дарування, російські вчені М. І. Брагинський та В. В. Вітрянський вважають, що предметом договору ренти можуть бути також права [4, с. 628]. На думку Р. О. Стефанчука, «предметом договору є майно (не лише речі та їх сукупність, а й майнові права та обов'язки, зокрема інформація, результати інтелектуальної діяльності та виключні права на них, виконання робіт та надання послуг), яке передається під виплату ренти, а також сама рента (як у грошовій формі, так і шляхом надання речей, виконання робіт або надання послуг)» [15, с. 243]. На противагу зазначеним поглядам, В. М. Балюк вважає, що предметом договору ренти можуть бути тільки речі: «договір ренти відрізняється від інших договорів, які теж спрямовані на відчуження майна у власність, тим, що його предметом не можуть майнові права, а також право вимоги» [3]. В літературі також обговорюють питання щодо можливості передачі в ренту грошей. Р. А. Майданик вказує, що «теоретично рента грошей не суперечить сутності ренти, оскільки в цьому випадку гроші виконують функцію рентного капіталу. Рента грошей відрізнятиметься від позики алеаторним характером зобов'язання» [1, с. 324].

На нашу думку, оскільки у відповідних статтях про договір ренти ЦК України немає жодних обмежень щодо того, що розуміти під майном для цього виду договору, то виходячи з визначення майна, яке міститься в ст. 190 ЦК України, предметом договору ренти можуть бути речі (в тому числі гроші та цінні папери), сукупність речей, а також майнові права. При цьому, щодо можливості використання грошових коштів в іноземній валюті як об'єкта договору ренти, слід зазначити позицію Національного банку України (далі – НБУ), яку викладено в листі від 20 лютого 2004 р. № 18-313/651-1516. НБУ вважає, що іноземна валюта не може використовуватися як об'єкт договору ренти [8].

Обов'язки хоча й охоплюються поняттям майно (ст. 190 ЦК України), однак не можуть бути передані під виплату ренти, оскільки це суперечить суті договорів про відчуження майна у власність (зокрема договору ренти).

Об'єктом договору ренти, з одного боку, є майно, яке відчужується під виплату ренти, а з іншого – сама рента, яка виплачується її одержувачеві. Щодо майна закон не встановлює обмежень, отже теоретично можливе передання під виплату ренти, крім речей, також майнових прав. Переважною формою рентних платежів є грошові суми, але в договорі можливо передбачити виплату ренти шляхом надання речей, виконання робіт та надання послуг, які відповідають за вартістю грошовому еквіваленту ренти, крім цього можливе встановлення змішаної форми

ренти, яка охоплює виплату грошових сум і надання утримання в натурі.

Істотною умовою договору, що передбачає передання під виплату ренти грошової суми або іншого майна, є умова, яка встановлює обов'язок платника ренти надати забезпечення виконання його зобов'язань, або застрахувати на користь одержувача ренти ризик відповідальності за невиконання або неналежне виконання цих обов'язків. При цьому мова може йти про передання під виплату ренти грошової суми, вираженої у гривнях.

Законодавчо передбачено поділ договору на два види, критерієм якого є строковість чи безстроковість виплати рентних платежів. Залежно від строку, на який передбачається виплата ренти, договори поділяють на ренту, укладену на певний строк, та безстрокову ренту. Відмінність між ними полягає в тому, що за безстрокової ренти в договорі сторонами не обумовлюється строк закінчення виплат (див. таблицю).

Закон встановлює жорсткі вимоги до оформлення договору ренти. Норма ст. 732 ЦК України є імперативною і виключає дію диспозитивної норми, яка закріплена у ст. 639 «Форма договору» ЦК України, оскільки чітко встановлює, що договір ренти укладається у письмовій формі. Правові наслідки недодержання вимоги щодо письмової форми договору ренти, як і для будь-якого правочину, передбачено ст. 218 «Правові наслідки недодержання вимоги щодо письмової форми правочину» ЦК України.

Письмовий договір ренти підлягає також нотаріальному посвідченню. Обов'язкове нотаріальне посвідчення відмежовує договір ренти від інших договорів, спрямованих на відчуження майна, та є необхідним у зв'язку з юридичною складністю та новизною цього договору. Правові наслідки недодержання вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору встановлено ст. 220 «Правові наслідки недодержання вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору» ЦК України. Якщо за договором ренти передачі підлягає нерухоме майно, то такий договір укладають у письмовій формі і він підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Імперативне закріплення необхідності нотаріального посвідчення договору ренти є важливим. Цю норму законодавець передбачив для захисту слабкої сторони одержувача ренти. Це гарантує неможливість укладення договору ренти житла або будь-якого іншого майна на біржі.

Сторонами договору ренти є одержувач і платник ренти. Відповідно до статей 731 та 733 ЦК України, які слід застосовувати у сукупності з іншими статтями глави 56, сторонами договору ренти є:

- власник майна, який передає це майно іншій особі в обмін на отримання періодичних виплат рентних платежів у грошовій чи натуральній формі, – одержувач ренти з однієї сторони;
- особа, яка набуває права власності на майно, яке передається одержувачем ренти в обмін на зобов'язання сплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або іншого надання, – платник ренти з іншої сторони.

Одержувач ренти повинен бути власником майна, яке передається під виплату ренти, оскільки цей договір спрямований на передання права власності на майно. У разі передачі під виплату ренти майнових прав, особа-відчужувач має бути наділена цими правами (тобто, мати право на їх реалізацію).

Згідно зі ст. 733 ЦК України: «Сторонами у договорі ренти можуть бути фізичні або юридичні особи». Отже, законодавець не обмежує суб'єктний склад учасників рентного договору.

Платником та одержувачем можуть бути як юридичні, так і фізичні особи, наділені цивільною право- і дієдатністю. Тільки дієдатна особа може в повному обсязі без будь-яких обмежень виступати як платник або одержувач ренти, це одна з необхідних умов дійсності договору.

Соціальний характер рентного договору передбачає, що одержувачем ренти повинен бути суб'єкт, який не займається підприємницькою діяльністю. Такої позиції дотримується низка вчених у юридичній літературі та окремих науково-практичних коментарях [13, с. 628]. Однак, проаналізувавши норми глави 56 ЦК України, а також загальних положень про зобов'язання та договори, зважаючи на основи формальної логіки, не бачимо обмеження суб'єктного складу одержувача ренти за ЦК України. М. П. Апанасюк зазначає, що одержувачами ренти можуть бути як комерційні, так і некомерційні юридичні особи. Те, що ренту вважають доходом, який не пов'язаний з підприємницькою діяльністю, не заважає її одержувати суб'єктам підприємницької діяльності, наприклад комерційним банкам [2, с. 7]. Фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності за своїм статусом фактично прирівнюються до юридичних осіб. Згідно зі ст. 51 ЦК України, до підприємницької діяльності фізичних осіб застосовують нормативно-правові акти, що регулюють підприємницьку діяльність юридичних осіб, якщо інше не встановлено законом або не впливає із суті відносин. І це є ще одним аргументом на користь того, що фізичні особи – підприємці можуть бути сторонами в договорі ренти.

І ще один аспект, у ст. 732 ЦК України не визначено, якою із сторін конкретно можуть бути

фізичні та юридичні особи за договором ренти. Тому можна стверджувати, що юридичні і фізичні особи можуть бути як платником ренти, так і одержувачем.

Згідно зі ст. 2 «Учасники цивільних відносин» ЦК України учасниками цивільних відносин, крім фізичних та юридичних осіб, є держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальні громади, іноземні держави та інші суб'єкти публічного права, які не зазначені у коментованій статті як можлива сторона договору ренти. Тому, за формальною логікою, слід враховувати, що вказані учасники цивільних правовідносин можуть виступати стороною договору ренти лише через створені ними юридичні особи.

Однак, відповідно до змісту статей 13 та 14 Конституції України [7], видається за можливе набуття статусу сторони за договором ренти також органами державної влади та органами місцевого самоврядування. Таку позицію підтверджує також зміст статей Земельного кодексу України (далі – ЗК України) [6], зокрема:

1) пункт г) частини четвертої статті 83 «Право власності на землю територіальних громад» ЗК України: «4. Територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі: ...г) придбання за договором... ренти...»;

2) частина перша статті 131 «Набуття права власності на земельні ділянки на підставі інших цивільно-правових угод» ЗК України: «1. Громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі... ренти...».

Про можливість територіальних громад та держави виступати стороною договору ренти (набувачем майна під виплату ренти) також зазначає Президія Вищого господарського суду України у своїй рекомендації від 2 лютого 2010 р. № 04-06/15 «Про практику застосування господарськими судами земельного законодавства» [10].

Тому, з метою приведення норм ЦК у відповідність до норм Конституції України, а також їх узгодження із ЗК України, вбачаємо за необхідне доповнити суб'єктний склад за договором ренти у ст. 733 ЦК України також територіальною громадою і державою.

Стаття 736 ЦК України передбачає відповідальність платника ренти перед одержувачем ренти за прострочення виплати ренти тільки шляхом сплати одержувачеві ренти процентів. У ній вказано: «За прострочення виплати ренти платник ренти сплачує одержувачеві ренти проценти». З приводу відповідальності серед науковців немає жвавої дискусії. В основному всі обмежуються доволі загальними і стандартними фразами.

Таблиця. Різновиди договору ренти (за ЦК України)

	Строкова рента	Безстрокова рента
Оплатна рента	<p>За договором платної строкової ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно за плату, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі протягом встановленого строку.</p> <p>Спеціальні норми про платну строкову ренту: – ч. 1 і ч. 3 ст. 741. Розрахунки між сторонами у разі розірвання договору ренти; – ст. 743. Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, переданого під виплату ренти на певний строк.</p>	<p>За договором платної безстрокової ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно за плату, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі без зазначення строку закінчення таких виплат.</p> <p>Спеціальні норми про платну безстрокову ренту: – ст. 739. Право платника безстрокової ренти на відмову від договору ренти; – ст. 740. Право одержувача безстрокової ренти на розірвання договору ренти; – ч. 1 і ч. 3 ст. 741. Розрахунки між сторонами у разі розірвання договору ренти;</p>
	<p>Загальні норми про договір ренти ст. 731. Договір ренти ст. 732. Форма договору ренти ст. 733. Сторони у договорі ренти ст. 734. Передання майна під виплату ренти ст. 735. Забезпечення виплати ренти</p>	
		– ч. 2 ст. 742. Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, переданого під виплату безстрокової ренти.
Безоплатна рента	<p>За договором безоплатної строкової ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно безоплатно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі протягом встановленого строку.</p> <p>Спеціальні норми про безоплатну строкову ренту: – ч. 1 і ч. 2 ст. 741. Розрахунки між сторонами у разі розірвання договору ренти; – ст. 743. Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, переданого під виплату ренти на певний строк.</p>	<p>ст. 736. Відповідальність за прострочення виплати ренти ст. 737. Форма і розмір ренти ст. 738. Строк виплати ренти</p>
		<p>За договором безоплатної безстрокової ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно безоплатно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі без зазначення строку закінчення таких виплат.</p> <p>Спеціальні норми про безоплатну безстрокову ренту: – ст. 739. Право платника безстрокової ренти на відмову від договору ренти; – ст. 740. Право одержувача безстрокової ренти на розірвання договору ренти; – ч. 1 і ч. 2 ст. 741. Розрахунки між сторонами у разі розірвання договору ренти; – ч. 1 ст. 742. Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження майна, переданого під виплату безстрокової ренти.</p>

Згідно зі ст. 731 «Договір ренти» ЦК України рента можлива у формі певної грошової суми або в іншій формі. У ст. 737 «Форма і розмір ренти» ЦК України вказано, що рента може виплачуватися шляхом передання речей, виконання робіт або надання послуг. Форма виплати ренти встановлюється договором ренти.

Якщо рента виплачується у грошовій формі, то застосуванню підлягає ст. 625 «Відповідальність за порушення грошового зобов'язання» ЦК України, згідно з якою боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлено договором або законом.

Якщо рента виплачується в іншій формі (шляхом передання речей, виконання робіт або надання послуг), такі речі, роботи або послуги підлягають грошовій оцінці, після чого має за-

стосовуватися ст. 625 ЦК України за аналогією із законом, згідно зі ст. 8 «Аналогія» ЦК України.

Однак слід розрізняти проценти за користування чужими грошовими коштами (ст. 536 ЦК України) та проценти як відповідальність за невиконання грошового зобов'язання (ст. 625 ЦК України). Оскільки ст. 736 ЦК України встановлює обов'язок сплати процентів як відповідальність за прострочення виплати ренти, то загальною нормою до цієї статті слід все ж таки розглядати ст. 625, а не статтю 536 ЦК України.

Висновки. 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. Договір ренти, виходячи з конструкції відповідних статей глави про ренту, є реальним.

Сторонами договору ренти є юридичні та фізичні особи. Фізичні та юридичні особи виступають як платником, так і одержувачем ренти за договором ренти.

Також відповідно до ЗК України сторонами договору ренти можуть виступати держава та територіальні громади. З метою приведення норм ЦК у відповідність до норм Конституції України, а також їх узгодження із ЗК України вбачаємо за необхідне доповнити суб'єктний склад за

договором ренти у ст. 733 ЦК України також територіальною громадою і державою.

У цілому також слід зазначити, що 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.

1. Аномалії в цивільному праві України : навч.-практ. посібник / [відп. ред. Р. А. Майданик]. – К. : Юстініан, 2007. – 912 с. – (Серія «Аномалії цивільного права»).
2. Апанасюк М. П. Договір ренти : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / М. П. Апанасюк ; Національний університет внутрішніх справ. – Харків, 2004. – 15 с.
3. Балюк В. М. Суттєві умови договору ренти [Електронний ресурс] / В. М. Балюк. – Режим доступу : http://www.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/znpkhnpu/Pravo/2008_10/Balyuk.pdf. – Назва з екрана.
4. Брагинский М. И. Договорное право. Книга вторая. Отдельные виды договоров / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2000. – 798 с.
5. Договірне право України. Особлива частина : навч. посібник / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова та ін. ; [за ред. О. В. Дзери]. – К. : Юрінком Інтер, 2009. – 1200 с.
6. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
7. Конституція України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1996. – № 30. – Ст. 141.
8. Лист Національного банку України від 20.02.2004 р. № 18-313/651-1516 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v1516500-04>. – Назва з екрана.
9. Модельний цивільний кодекс для країн СНД [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.iacis.ru/html/?id=22&pag=22&nid=1>. – Назва з екрана.
10. Рекомендація Президії Вищого господарського суду України від 2 лютого 2010 року № 04-06/15 «Про практику застосування господарськими судами земельного законодавства» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v06_1600-10. – Назва з екрана.
11. Суханов Е. А. Гражданское право : в 4-х т. / Е. А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Волтерс Клувер, 2005. – Том 3 : Обязательственное право. – 800 с. – (Серия: Классический университетский учебник).
12. Цивільний кодекс України станом на 28 березня 2010 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 40. – Ст. 44.
13. Цивільний кодекс України : Коментар / [за заг. ред. Є. О. Харитонов, О. М. Калітенка]. – Одеса : Юридична література, 2004. – 1110 с.
14. Цивільне право України : курс лекцій : у 6-ти т. / Р. Б. Шишка [керівник авт. кол.], Є. О. Мічурін та ін. ; [за заг. ред. Р. Б. Шишки]. – Харків : Еспада, 2006. – Т. 5. Кн. 2. Договірне право : Ч. 1. Загальні положення та договори на передачу майна у власність. – С. 281–307.
15. Цивільне право України : навч. посібник / Ю. В. Білоусов, С. В. Лозінська, С. Д. Русу та ін. ; [за ред. Р. О. Стефанчука]. – К. : Прецедент, 2005. – 448 с.
16. Яригина Е. А. Основные концептуальные проблемы правового регулирования рентных отношений : дисс. на соискание ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Е. А. Яригина. – М., 2003. – 191 с.

V. Pospolitat, R. Khanyk-Pospolitat

ACTUAL QUESTIONS OF CONTRACT OF RENT

The paper conducts critical analysis of the Civil Code of Ukraine provisions on contract of rent (annuity agreement) and theoretical and practical implications of interpreting and applying those provisions. Special attention is paid to the subject of an annuity agreement, parties involved, legal nature of contract of rent and liability for its violation.

Keywords: contract, contract of rent (annuity agreement), the Civil Code of Ukraine.