

Публікація “Договір ренти” \ Журнал “Чернівці Нерухомість” – жовтень 2006 року  
***В попередній публікації ми торкнулися питання договорів ренти. Цей вид правочинів є новим для української системи права, але за його допомогою право власності на майно може виникати раніше моменту його повної оплати. Пропонуємо вашій увазі основні умови договору ренти, без зазначення яких він не буде чинним.*** Повертаючись до договорів ренти житла, варто зазначити, що істотною умовою є, перш за все, предмет договору. Тут є де які особливості. Так, якщо предметом договору ренти є незавершений будівництвом будинок, мова повинна йти вже не про ренту житла, а об’єкт незавершеного будівництва, який має свою специфіку. Зокрема, в останньому випадку суттєвими будуть умови договору про передачу проектно-кошторисної документації, тощо. Але якщо мова йде саме про ренту житла, то квартира чи будинок, що відчужується за цим договором, повинні бути закінчені будівництвом, прийняті в експлуатацію та віднесені у встановленому порядку до житлового фонду. Про це, зокрема, повинен свідчити акт державної комісії про прийняття об’єкта житлового будівництва в експлуатацію. Належність нерухомості до житлового фонду можна також дослідити в БТІ у відповідному реєстрі та за інвентаризаційною справою, яка ведеться на кожен об’єкт нерухомості. Строк договору ренти також є однією із істотних умов договору (крім ренти, що сплачується безстроково). При цьому мова йде про тривалий термін, що витікає з самої природи виникаючого зобов’язання щодо виплати ренти. Ще однією істотною умовою договору ренти житла є його ціна. Оцінка вартості житла, яка відображає його реальну вартість є потрібною, окрім іншого, для обчислення держмита. Важливою складовою договору ренти є і періодичні рентні платежі. Вони здійснюються платником ренти поквартально, якщо інше не передбачене договором. Тобто, сторони можуть міняти в договорі цю норму та встановити періодичність сплати рентних платежів на свій розсуд. Має бути зроблена вартісна оцінка надання, що здійснюється за договором ренти на користь одержувача ренти, визначені види цього надання, якщо воно здійснюється не в грошовій формі. Стосовно розміру періодичних платежів, то вони визначаються сторонами на власний розсуд. Додатковим забезпеченням виконання зобов’язання з оплати ренти житла є застава майна, що є предметом договору ренти. Частина 1 статті 735 Цивільного кодексу України встановлює, що у разі передання під виплату ренти земельної ділянки або іншого нерухомого майна одержувач ренти набуває право застави на це майно. Якщо під виплату ренти надається житло чи інша нерухомість, то при заставі мова завжди йде про іпотеку, що зумовлюється особливістю предмету договору. Умова про заставу житла, яке передане під виплату ренти, є істотною і необхідною умовою для цього договору. Застава автоматично обтяжує майно за цим договором та її обов’язковість впливає з закону. Тому така умова є невід’ємною складовою частиною договору ренти житла. Крім того, іпотека як речове забезпечення, є найбільш надійним забезпеченням виконання зобов’язань платника ренти. Те, що заставою обтяжується майно, яке передане під виплату ренти, дає можливість платнику без залучення додаткових коштів надати одержувачеві ренти надійне додаткове забезпечення його вимог. Заставадавцем за вказаною угодою буде платник ренти (власник майна, що він отримує під виплату ренти), а заставадержателем – одержувач ренти. В ренті заставне обтяження діє таким чином. У разі, якщо платник ренти (заставадавець) не виконує свій обов’язок з виплати періодичних рентних платежів, майно, що передане під виплату ренти (предмет застави) відчужується. З вартості відчужуваного майна задовольняються вимоги кредитора (одержувача ренти) щодо заборгованості сум періодичних платежів. Ще одним забезпеченням виплати ренти є проценти, які сплачує боржник одержувачеві ренти у разі прострочення платежів за договором (ст. 736 ЦК України). Варто зазначити, що сума процентів за договором ренти не є обмеженою, що підвищує надійність і впливову роль такого забезпечення. Крім того, для одержувача ренти з’являється можливість отримання гарантованої матеріальної компенсації за прострочення виконання.

Підготовлено юридичною фірмою «Куцак & Партнери» 8 (0372) 58-38-17.