

УДК 347.464

**В.И. ТЕРЕМЕЦКИЙ**, докт. юрид. наук,  
Харьковский национальный университет внут-  
ренних дел

## ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА РЕНТНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

*Ключевые слова:* защита, правовой механизм,  
правоотношения, рента, договор ренты

Динамика современных правоотношений ставит перед юридической наукой новые задачи, в частности, особую актуальность приобретает вопрос совершенствования института защиты субъективных прав и интересов физического лица, в том числе и в сфере обязательств. Значение защиты гражданских прав объясняется тем, что субъективное право только тогда может быть признано мерой возможного поведения уполномоченного лица, когда оно обеспечено (гарантировано) от неправомерного воздействия внешних факторов [1]. Кроме того, в цивилистической науке защита гражданских прав исследуется преимущественно как функция, направленная на пресечение конкретных нарушений и восстановление нарушенного права [2, с.32], что дает возможность установить и спроектировать юридическую конструкцию защиты гражданского правоотношения до наступления факта правонарушения. Проблематика защиты прав и интересов лиц актуальна и в отношении рентных правоотношений, поскольку интенсивное развитие договорных отношений с целью получения имущества в собственность привело к расширению применения договора ренты. В связи с положительным опытом использования рентных правоотношений возникло немало судебных дел по поводу этого договора. В юридической науке проблемам договора ренты посвящены труды М.П. Апанасюка, М.И. Бара, Ф.О. Богатырева, О.Г. Быкова, А.А. Воронина, Л.А. Лунця, В.Г. Олюхи, В.Ф. Маслова, И.С. Тимуш, К.Г. Токаревой и других ученых. Несмотря на достижения исследователей в сфере изучения договора ренты, все еще остается дискуссионным вопрос

относительно защиты рентных правоотношений. Это указывает на необходимость исследования правового механизма защиты рентных отношений.

Рента (от лат. *reddita* – отдана назад) – это регулярно получаемый доход на капитал, в том числе помещенный в ценные бумаги, недвижимость и т.п., и не требующий от получателя ренты ведения предпринимательской деятельности [3, с.390]. Следовательно, рента может выступать и как экономическая и как правовая категория. Правовая дефиниция ренты предусмотрена в гражданском законодательстве. В современном праве основы правового регулирования рентных правоотношений установлены в гражданском кодексе. Так, согласно ст.731 ГК Украины по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты взамен этого обязуется периодически выплачивать получателю ренты в форме определенной денежной суммы или в иной форме. Договором ренты может быть установлена обязанность выплачивать ренту бессрочно (бессрочная рента) или в течение определенного срока. В ст.583 ГК РФ закреплено, что по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность 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. По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением. При проведении сравнительного анализа указанных статей можно утверждать, что законодательство РФ объединяет договор ренты с обязательствами пожизненного содержания, тогда как законодательство Украины устанавливает два отдельных договора: ренты и пожизненного содержания. Однако, несмотря на видовые различия, правовая природа рентных правоотношений является для законодательств различных стран универсальной.

Рентные правоотношения – это самостоятельные гражданско-правовые отношения, возникающие из договора ренты и действующие на протяжении выполнения плательщиком ренты своих обязательств. Для договора ренты характерно отсутствие эквивалентной цены, фидуциарность, продолжительность и алеаторность отношений [4]. *Договор ренты* является длящимся, поскольку не предусматривает единовременного действия для своего выполнения. Моментом возникновения рентных правоотношений следует считать: момент нотариального удостоверения договора ренты (при отчуждении движимого имущества под выплату ренты, когда имущество уже фактически передано); момент фактического вручения движимого имущества (если вручение состоялось после нотариального удостоверения договора ренты); момент государственной регистрации права собственности плательщика ренты на недвижимое имущество в органах юстиции, осуществляющих такую регистрацию (при отчуждении по договору ренты недвижимого имущества) [5]. Прекращаются рентные правоотношения с момента полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств по договору.

Возможность выполнять рентное обязательство на протяжении определенного времени имеет не только положительные свойства для сторон договора, но и несет определенные риски, поскольку изменения в доходах населения, увеличение курса иностранной валюты, кризис финансовой системы государства могут объективно привести к невозможности выполнять принятые на себя обязательства по договору ренты. Судебная практика свидетельствует, что договор ренты может нарушаться как получателем, так и плательщиком ренты. Также возникают вопросы, связанные с процедурой подписания договора ренты.

Так, Беляевский районный суд Одесской области рассмотрел следующее дело. 04.04.2007 г. между лицами был заключен договор ренты, в соответствии с которым одна сторона обязалась в полном объеме погасить обязательства второй стороны по кредитному договору № 532 от 06.02.2007 г. заключенного с ОАО «Державний ощадний банк України», а после полного погашения

кредита второе лицо обязалось снять автобус с регистрации для оформления. Истец по делу в полном объеме выполнил условия договора ренты, что подтверждается справкой ОАО «Державний ощадний банк України» № 11-2/937 от 10.02.2012 г., однако на момент рассмотрения ответчица уклонялась от исполнения договора. Изучив материалы дела, суд признал, что право истца нарушено и за ним необходимо признать право собственности на вышеуказанный автобус [6]. Данное дело свидетельствует о том, что, во-первых, форма платежей по договору ренты может быть и в виде платежей по погашению кредита; во-вторых, выплата рентных платежей имеет длительный характер, в этом деле пять лет, что приводит к рискам для получения положительного эффекта от договора.

Рассмотрим еще один пример судебного дела, решение по которому принято 15.05.2014 г. Добропольским межгородским судом Донецкой области. Так, в судебном заседании установлено, что истцом и семьей из трех человек (гражданами А. Б. и В.) был заключен письменный договор пожизненной ренты от 19.09.2006 г. Согласно п.1.1 условий договора истец (плательщик ренты) обязывалась выплачивать получателю ренты – ответчикам ежемесячные платежи за жилую квартиру в размере 1500 грн. пожизненно, но не более нормативной оценочной стоимости квартиры в сумме 40000 грн. Квартира площадью 46,2 кв.м. принадлежала семье ответчикам на основании свидетельства о праве собственности на жилье в равных долях.

Согласившись с условиями договора каждая из сторон надлежащим образом исполняла взятые на себя обязательства. Истец предоставляла денежные средства за квартиру и пользовалась ею, при ухудшении состояния гражданина Б. и его жены – гражданки А., оказывала материальную поддержку в денежной форме, организовывала их лечение, поддерживала в чистоте квартиру. Нареканий со стороны ответчиков в отношении ее обязательств не было. Гражданка А. умерла, а после ее смерти, фактически в наследство вступили ее муж – гражданин Б. и сын – гражданин В. в равных долях согласно ст.ст.1267, 1268 ГК Украины. После этого ис-

тец продолжила выполнять договор. Истец не успела оформить их правоотношения у нотариуса. В суде было установлено, что она являлась внучкой гражданки А., других родственников гражданка А. не имела.

Истица постоянно ухаживала за квартирой, проживала в ней, оплачивала коммунальные и иные услуги по содержанию квартиры, что подтверждалось актами обследования материально-бытового состояния от 16.04.2014 г., 04.02.2014 г., 16.02.2014 г., из которых следовало, что истец являлась внучкой гражданки А, постоянно проживала с ней в квартире, ухаживала за ней, оказывала материальную помощь. Как усматривается из ст.344 ГК Украины лицо, которое добросовестно завладело чужим имуществом и продолжает открыто, непрерывно владеть недвижимым имуществом на протяжении десяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Приобретение права собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает по приобретательной давности с момента государственной регистрации. Также из содержания ст.220 ГК Украины следует, что если стороны договорились относительно существенных условий договора, что подтверждается письменными доказательствами, и состоялось полное или частичное выполнение договора, но одна из сторон уклонилась от его нотариального удостоверения, суд может признать такой договор действительным. Поэтому, изучив материалы дела и в связи с изложенным, суд принял решение, что требования истца, о признании за ней права собственности на квартиру, подлежат удовлетворению, поскольку в судебном заседании нашли полное подтверждение факты выполнения договора пожизненной ренты от 19.09.2006 г., и выполнены все условия договора [7]. Анализ указанного дела позволяет установить, что для наступления права собственности на недвижимое имущество по договору ренты необходимо учитывать степень выполнения принятых на себя обязательств по договору и форму подписания договора.

Эти примеры еще раз подчеркивают, что в случае нарушения стороной договора ренты возникает необходимость применить право-

вые механизмы защиты гражданских прав. Поэтому обратимся к установлению категории защиты рентных правоотношений.

Слово «защита» английского происхождения (defence, protection). Под защитой понимается комплексная система мер, применяемых для обеспечения свободной и надлежащей реализации субъективных прав, включая судебную защиту, законодательные, экономические, организационно-технические и другие средства и мероприятия, а также самозащиту гражданских прав [8, с.169]. Защита гражданских прав является важнейшей дефиницией гражданского права. Применение защиты гражданских прав к определенным правоотношениям связано с определенным механизмом, определяющим конкретные действия по реализации защиты. В контексте этого следует обратить внимание на то, что понятие «механизм» используется не только применительно к вопросу о защите прав человека, но и в отношении других правовых явлений. В связи с этим, заслуживают внимания доводы А.В. Сосниной, считающей, что категория «механизм» позволяет охватить весь процесс защиты прав человека, представить его в системно-динамическом виде, раскрыть структуру, взаимосвязь и взаимодействие элементов и стадий защиты, выявить его специальные юридические функции, эффективно решать вопросы процедур и порядок такой защиты [9, с.41–42]. По мнению Е.В. Вавилина, цель механизма защиты гражданских прав – обеспечить с помощью последовательно организованных юридических средств реальную гарантированную защиту субъективных прав и интересов [10, с.183]. Поэтому, определяя понятие «механизм защиты рентных правоотношений», следует обратить внимание на то, что само понятие «механизм защиты субъективных гражданских прав» трактуется по-разному. Так, В.В. Бутнев механизм защиты субъективных гражданских прав определяет как взятую целостную систему правовых способов, с помощью которых осуществляется защита охраняемых законом интересов, разрешение правовых коллизий и устраняются другие препятствия в реализации субъективных прав [11, с.6]. А.В. Соснина раскрывает его в виде совокупности институционально-

инструментальных правовых способов, на основании и в пределах которых человек может осуществить защиту для восстановления своего нарушенного права [9, с.41]. Не возражая против такого подхода, следует указать при определении механизма защиты, что это не просто совокупность институционально-инструментальных правовых способов, а скорее – система. В связи с этим, можно согласиться с мнением Е.В. Вавилина, считающим, что механизм защиты субъективных гражданских прав – это индивидуально выстроенная система правовых средств и условий, направленная на достижение конечной цели по юридическому и фактическому восстановлению нарушенных прав или прекращения их нарушения [10, с.179]. Для определения «механизма защиты рентных правоотношений», большое значение имеет вопрос о его составляющих. В юридической доктрине выделяют такие основные элементы механизма защиты субъективных гражданских прав: 1) юридические нормы, регулирующие общественные отношения в разрешении конфликта; 2) правоотношения, в рамках которых осуществляются способы защиты субъективных прав; 3) акты реализации прав и обязанностей в решении конфликта [12, с.9]. По мнению А.В. Сосниной, основными составляющими механизма защиты являются: нормативно-правовые акты, то есть система законодательства по определенному вопросу; институциональная часть – органы и учреждения, к компетенции и задачам которых входит защита прав человека; инструментальная часть – необходимые для эффективного применения средства защиты прав человека [9, с.41]. Е.В. Вавилин, не оспаривая вышеуказанные элементы, считает, что одним из существенных факторов оптимизации всего механизма защиты гражданских прав является наличие юридической доктрины, которая наиболее полно и адекватно отражает современные общественные отношения, и считает, что она также является элементом механизма защиты [10, с.181]. Анализ приведенных позиций свидетельствует о том, что все они имеют право на существование.

На основании проведенного исследования можно сделать следующие выводы. Гражданско-правовым механизмом защиты рентных

правоотношений является система гражданско-правовых способов, направленная на восстановление нарушенных рентных правоотношений или прекращения их нарушения. Элементами этого механизма защиты являются: совокупность регулятивных и охранительных норм позитивного (гражданского) права; наличие рентных правоотношений, возникающих из договора ренты; выполнение фактических и юридических действий по самозащите и защите нарушенных (оспариваемых) прав; комплекс реально действующих адекватных гражданско-правовых способов, средств (инструментов, форм), организационные, процессуальные (процедурные) нормы, условия защиты рентных правоотношений. Целью гражданско-правовой защиты рентных правоотношений являются: 1) защита прав и интересов сторон договора ренты, желающих получить положительный эффект от заключения договора, в частности получения имущества, денег, имущественных прав другое; 2) предупреждение возможных правонарушений в сфере рентных правоотношений; 3) устранение препятствий в осуществлении субъективных гражданских прав, возникающих из договора ренты; 4) восстановление нарушенных субъективных гражданских прав и законных интересов субъектов рентных правоотношений.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Цивільне право України : навч. посібник / Ю. В. Білоусов, С. В. Лозінська, С. Д. Русу та ін. ; за ред. Р. О. Стефанчука. – Київ : Прецедент, 2005. – 448 с.
2. Закройщикова Д. Защита гражданских прав при приобретении недвижимого имущества (Нотариальная практика России) / Д. Закройщикова // Российская юстиция. – 1999. – № 12. – С. 31–32.
3. Популярный юридический энциклопедический словарь / редкол. : О. Е. Кутафин, В. А. Туманов, И. В. Шмаров и др. – М. : Большая российская энциклопедия, изд. «Риспол Классик», 2001. – 800 с.
4. Апанасюк М.П. Договір ренти : Лекція [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.pravoznavec.com.ua/period/chapter/3/9/1552#\\_ftn1](http://www.pravoznavec.com.ua/period/chapter/3/9/1552#_ftn1).



5. Воронин А. А. Понятие и содержание рентных правоотношений по Гражданскому кодексу Российской Федерации: Теоретические проблемы: дисс. ... кандидата юрид. наук : 12.00.03 / Воронин А. А. – М., 2001. – 164 с.

6. Справа Біляївського районного суду Одеської області : від 18.04.2012 р., № 1506/457/2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/22636107>.

7. Справа Добропільського міськрайонного суду Донецької області : від 15.05.2014 р., № 227/2270/14-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/38884739>.

8. Юридическая энциклопедия: 4 изд / под ред. Тихомирова Л. В., Тихомиров М. Ю. – М. : Издание г-на Тихомирова М. Ю., 1997. – 526 с.

9. Сосніна О. В. Удосконалення юридичного механізму захисту прав людини / О. В. Сосніна // Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні : матеріали IV регіональної наукової конференції. – Львів, 2006. – С. 41–43.

10. Вавилин Е.В. Некоторые проблемы механизма защиты субъективных гражданских прав / Е. В. Вавилин // Правоведение. – 2002. – № 3. – С. 178–185.

11. Бутнев В. В. Понятие механизма защиты субъективных гражданских прав / Бутнев В. В. – Ярославль : Типография Ярославск. политехн. ин-та, 1990. – С. 5–17.

12. Бутнев В. В. К понятию механизма защиты субъективных прав / В. В. Бутнев // Субъективное право: Проблемы осуществления и защиты. – Владивосток, 1989. – С. 9–25.

*Теремецький В. І. Гражданско-правовая защита рентных правоотношений / В. І. Теремецький // Форум права. – 2014. – № 4. – С. 327–331 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP\\_index.htm\\_2014\\_4\\_58.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2014_4_58.pdf)*

Показано, что договор ренты выступает самостоятельным гражданско-правовым договором, требующим отдельного рассмотрения механизмов гражданско-правовой защиты рентных правоотношений. Необходимость защиты прав и интересов сторон, вступивших в договорные рентные правоотношения, обусловлена тем, что указанное обязательство носит длительный характер. Правоотношения, имеющие длительный характер, подвержены особому риску, обусловленному объективными и субъективными факторами. Сделан вывод об особенностях гражданско-правового механизма защиты рентных правоотношений.

\*\*\*

*Теремецький В.І. Цивільно-правовий захист рентних правовідносин*

Показано, що договір ренти виступає самостійним цивільно-правовим договором, що вимагає окремого розгляду механізмів цивільно-правового захисту рентних правовідносин. Необхідність захисту прав та інтересів сторін, що вступили в договірні рентні правовідносини, обумовлена тим, що зазначене зобов'язання носить тривалий характер. Правовідносини, що мають тривалий характер, схильні особливому ризику, зумовленого об'єктивними і суб'єктивними факторами. Зроблено висновок про особливості цивільно-правового механізму захисту рентних правовідносин.

\*\*\*

*Teremeckiy V.I. Civil Protection Rental Relations*

Shown, that contract of rent acts as an independent civil-law document, and thus mechanisms of civil law rent relations protection require separate examination. The necessity of rights and interests of the parties of the contractual rent relations defence is conditioned by the fact that the established obligations are of long-term nature. Legal relationship having prolonged character is especially subject to risks connected with objective and subjective factors. The conclusion about the specifics of civil law rent relations protection mechanism is made.