

*Т.М. Халецкая, старший преподаватель  
кафедры гражданского и трудового права*

## ВИДЫ ДОГОВОРА РЕНТЫ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ БЕЛАРУСИ, РОССИИ, УКРАИНЫ

*Исследуется проблема разграничения договора ренты на виды на основании анализа присущих данной договорной конструкции специфических характеристик: формы предоставления содержания, сроков договора, субъектного состава рентных обязательств, возможности выкупа ренты и т. д. Выдвигается тезис о том, что причиной возникновения указанной проблемы является отсутствие в законодательстве четкого критерия, позволяющего выделить виды рентного договора и в качестве такового предлагается использовать цели, побуждающие потенциальные стороны данного договора к его заключению. В основу статьи положены материалы зарубежного законодательства, в частности проведен сравнительный анализ действующего законодательства Республики Беларусь, Российской Федерации и Украины. Делается обоснованный вывод о необходимости постепенной унификации гражданского законодательства Беларуси, России и Украины.*

Преобразования, происходящие на постсоветском пространстве, привели к созданию Содружества Независимых Государств (далее – СНГ). В целях правового обеспечения интеграционных процессов в СНГ, сближения и гармонизации национального законодательства в рамках Содружества был разработан Модельный гражданский кодекс для государств – участников СНГ (далее – МГК). С учетом положений МГК были разработаны сначала Гражданский Кодекс Российской Федерации 1994 г. (далее – ГК РФ), а несколько лет спустя – Гражданский кодекс Республики Беларусь 1998 г. (далее – ГК Республики Беларусь). На основании анализа ряда положений указанных нормативных актов, а также положений Гражданского кодекса Украины 2003 г. (далее – ГК Украины) автором предпринята попытка решения проблемы соотношения видов договора ренты.

Следует отметить, что с момента вступления в силу указанных кодексов вопрос о выделении видов рентного договора стал предметом острых дискуссий в среде ученых-цивилистов. Попытки его решения в разное время предпринимались Л.И. Глушковым, А.Ю. Кабалкиным, А.П. Сергеевым, Е.А. Сухановым, И.Л. Корнеевой, В.С. Емом, В.В. Залесским, В.Ф. Чигиром и др.

Пункт 1 ст. 550 МГК определяет договор ренты как договор, по которому 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 ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Аналогичное определение договора ренты содержится в п. 1 ст. 554 ГК Республики Беларусь и в п. 1 ст. 583 ГК РФ. Вслед за МГК ГК РФ и ГК Республики Беларусь выделяют три разновидности рентного договора – постоянной ренты, пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением, посвящая каждой из них отдельный параграф соответствующей главы.

Несколько иначе осуществляется правовое регулирование рентных правоотношений по ГК Украины. Воспринимая положения европейского законодательства, п. 2 ст. 731 ГК Украины предусматривает лишь две разновидности договора ренты: бессрочная рента и рента, установленная на определенный срок. При этом важно отметить, что украинский законодатель при разработке положения гл. 56 ГК Украины четко указал критерии разграничения договора ренты на виды. К таким критериям относятся:

- 1) срок договора ренты (п. 2 ст. 731 ГК Украины);
- 2) особенности распределения рисков случайной гибели или случайного повреждения имущества. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату бессрочной ренты бесплатно, несет плательщик ренты (ст. 742 ГК Украины). Если имущество под выплату бессрочной ренты было передано за плату, то при случайной гибели или случайном повреждении имущества плательщик имеет право требовать соответственно прекращения обязательств по выплате ренты или изменения условий ее выплаты (ст. 743 ГК Украины);
- 3) особенности прекращения договоров бессрочной и срочной ренты. Плательщику бессрочной ренты предоставлено право отказаться от выплаты ренты. Это право плательщика ренты является безусловным и односторонним, его реализация не зависит ни от наличия каких-либо оснований и мотивов, объясняющих такой выкуп, ни от желания получателя ренты. Плательщик ренты не может не только быть лишен права на выкуп бессрочной ренты, но даже отказаться от этого права, поскольку подобное условие, включенное в договор ренты, будет признано ничтожным и не будет препятствовать выкупу ренты (ст. 739 ГК Украины). Право требовать расторжения договора бессрочной ренты предоставлено также получателю ренты (ст. 740 ГК Украины). Украинский законодатель связывает реализацию данного права получателя ренты со следующими обстоятельствами: просрочка выплаты ренты более чем на один год; нарушение плательщиком ренты обязательств по обеспечению выплаты ренты; признанием плательщика ренты неплатежеспособным. Иные основания прекращения догово-

ра бессрочной ренты по требованию получателя ренты могут быть предусмотрены в договоре (п. 2 ст. 740 ГК Украины).

Избранный украинским законодателем способ регулирования института ренты способен, на наш взгляд, снять ряд проблем, стоящих как перед белорусской и российской юридической наукой, так и перед правоприменительной практикой. К числу таких проблем, в частности, можно отнести проблему соотношения видов договора ренты. При анализе норм, регулирующих договор ренты как по ГК Республики Беларусь, так и ГК РФ, логично возникает вопрос о том, можно ли однозначно утверждать, что все три договора ренты, предусмотренных в законодательстве, являются самостоятельными договорами.

Никаких сомнений, на наш взгляд, не вызывает самостоятельный характер договора постоянной ренты. Данный договор обладает целым рядом специфических особенностей, позволяющих отграничить его как от договора пожизненной ренты, так и от договора пожизненного содержания с иждивением. К числу основных отличительных черт договора постоянной ренты можно отнести:

1) срок договора. Рассматриваемый вид именуется «постоянной рентой», то есть ее установление рассчитано на длительный срок и не является временным. Договоры пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением заключаются лишь на срок жизни получателя (получателей) ренты;

2) субъектный состав договора. Получателями постоянной ренты могут быть как граждане, так и некоммерческие организации, тогда как получателями пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением – только граждане.

Намного сложнее решить вопрос о соотношении договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением. Поместив в гл. 33 ГК Республики Беларусь и гл. 33 ГК РФ два определения (договора ренты и пожизненного содержания с иждивением) законодатель в п. 2 ст. 572 и п. 2 ст. 601 соответственно предусмотрел возможность применения к договору пожизненного содержания с иждивением правил о пожизненной ренте. Подобное положение способствует отождествлению понятий «пожизненная рента» и «пожизненное содержание с иждивением», что, на наш взгляд, недопустимо, поскольку в данном случае речь должна идти о двух самостоятельных договорных конструкциях. В подтверждение данного тезиса приведем следующие доводы.

Во-первых, на самостоятельный характер рассматриваемых договоров указывает как название соответствующих глав ГК Республики Беларусь и ГК РФ («Рента и пожизненное содержание с иждивением»), так и способ их построения [4, с. 131; 10, с. 25].

Во-вторых, анализ положений законодательства позволяет сделать вывод о том, что указанные виды ренты, совпадая в своих существенных признаках, различаются между собой по ряду частных моментов: формой предоставления содержания, его минимальным размером, сроками предоставления, субъектным составом обязательства, возможностью правопреемства и выкупа ренты и т. д. [4, с. 131].

В-третьих, смешению анализируемых договоров, на наш взгляд, способствует отсутствие как в российском и белорусском законодательстве, так и в специальной литературе четкого критерия, позволяющего их разграничить. В качестве такового целесообразно рассматривать те цели, на которые направлено заключение договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением. Для того, чтобы эти цели определить, достаточно вспомнить о причинах, лежащих в основе появления рассматриваемых договоров. Договор пожизненной ренты возник в результате трансформации договора займа как одно из легальных средств обеспечения получения дохода. В свою очередь, возникновение договора пожизненного содержания – это реакция на неблагоприятно сложившиеся социальные условия (бедность, одиночество, престарелый возраст и т. д.), то есть договору пожизненной ренты была присуща экономическая направленность, в то время как договору пожизненного содержания – в большей степени социальная. Считаем, что данное положение имеет место и на современном этапе.

Анализ п. 1 ст. 572 ГК Республики Беларусь и п. 1 ст. 601 ГК РФ позволяет сделать вывод, что целью заключения договора пожизненного содержания с иждивением является получение содержания. В русском языке термин «содержание» обозначает средства, которые даются кому-либо для обеспечения существования [13, с. 683], а «существовать» означает поддерживать свою жизнь [13, с. 719], то есть уже при формулировании понятия договора пожизненного содержания с иждивением законодатель определил, что тот объем благ, который предоставляется получателю по договору, должен идти лишь на обеспечение необходимого для достойной жизни минимума естественных потребностей получателя (питания, жилья, одежды, медикаментов и т. д.). Нормы, регулирующие договор пожизненной ренты, не содержат указания на цели получения пожизненной ренты. Значит, средства, полученные по договору пожизненной ренты, могут быть употреблены получателем ренты как на обеспечение своего существования, так, например, и на приобретение предметов роскоши, путешествия за

границу, покупку автомобиля, то есть на получение того, что находится за рамками понятия минимально необходимых потребностей.

Сделанный нами вывод находит подтверждения в работах таких ученых-цивилистов, как Л.И. Глушков [5, с. 91], А.Ю. Кабалкин [10, с. 24], В.В. Пиляева [14, с. 135], А.П. Сергеев [4, с. 131–132], Е.А. Суханов [6, с. 364–365], И.Л. Корнеева [11, с. 280]. Следует отметить, что в цивилистической литературе представлена также точка зрения, диаметрально противоположная рассмотренной выше. Суть ее сводится к тому, что договор пожизненного содержания с иждивением является не самостоятельной разновидностью договора ренты, а лишь разновидностью пожизненной ренты. Аналогичная позиция отражена в работах В.С. Ема [9, с. 10], В. Подгруши [15, с. 17], З. Цыбуленко [16, с. 12], В.В. Залеского [7, с. 151], В.Ф. Чигира [8, с. 153], В.Г. Гавриленко [1, с. 232], Л. Мороз [12, с. 30] и др.

На основании изложенного представляется возможным сделать следующие выводы:

во-первых, нормы, регулирующие договор ренты в законодательстве Украины, наиболее полно отражают сущность и правовую природу рентных отношений. Считаем, что они должны быть взяты за основу при внесении изменений в гражданское законодательство России и Беларуси;

во-вторых, в условиях интеграционных процессов, происходящих в Европе последние несколько лет, существует объективная необходимость унификации гражданского законодательства России, Беларуси и Украины.

#### Библиографические ссылки

1. Гавриленко, В.Г. Договоры. Комментарий законодательства. Образцы документов / В.Г. Гавриленко, Н.И. Ядевич. Минск : ИООО «Право и экономика», 2002.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : текст Кодекса по состоянию на 5 янв. 2006 г. // Ведомости Нац. собр. Респ. Беларусь. 1999. № 7–9.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации : в 2 ч. / под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. М. : Междунар. центр финансово-экон. развития, 1996.
4. Гражданское право: учебник : в 2 т. / Е.Ю. Валявина [и др.] ; под ред. : А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М. : Проспект, 1999. Т. 2.
5. Гражданское право : учебник : в 2 ч. / Н.Н. Агафонова [и др.] ; под общ. ред. А.Г. Калпина. М. : Юристь, 2001. Ч. 2.
6. Гражданское право : учебник : в 2 т. / В.В. Витрянский [и др.] ; отв. ред. Е.А. Суханов. М. : Волтерс Клувер, 2004.
7. Гражданское право: учебник : в 2 ч. / под ред. В.В. Залеского. М. : МТК «Восточ. экспресс», 1998.
8. Гражданское право: учебник : в 2 ч. / Т.В. Авдеева [и др.] ; под общ. ред. В.Ф. Чигира. Минск : Амалфея, 2002.
9. Ем, В.С. Договор ренты / В.С. Ем // Законодательство. 1999. № 5.
10. Кабалкин, А. Передача имущества в собственность // Юрид. мир. 2001. № 12.
11. Корнеева, И.Л. Гражданское право Российской Федерации : учеб. пособие. М. : Инфра-М, 2005.
12. Мороз, Л. Нотариальное удостоверение договора пожизненного содержания с иждивением / Л. Мороз // Юстиция Беларуси. 2005. № 4.
13. Ожегов, С.И. Словарь русского языка / С.И. Ожегов ; под ред. Н.Ю. Шведовой. М. : Рус. яз., 1975.
14. Пиляева, В.В. Гражданское право : Юрид. конструкции, понятия, схемы и табл. : учеб. пособие / В.В. Пиляева. М. : Инфра-М, 2001.
15. Подгруша, В. Рента и пожизненное содержание с иждивением / В. Подгруша // Юстиция Беларуси. 2001. № 2.
16. Цыбуленко, З. Рента и пожизненное содержание с иждивением / З. Цыбуленко // Рос. юстиция. 1997. № 6.
17. Цивільний кодекс України : прийнятий 16 квітня 2003 р. Київ : Істина, 2006.