

ВОРОШКЕВИЧ С. А., РУТМАН Е. Я.
НЕКОТОРЫЕ ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ДОГОВОРА РЕНТЫ
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Аннотация. В статье рассматриваются особенности оформления договора ренты в Республике Беларусь, проблемные аспекты существенных условий договора, а также проводится сравнительный анализ отдельных видов договора ренты. Выработаны предложения по совершенствованию законодательства в данной сфере.

Ключевые слова: договор ренты, существенные условия, пожизненная рента, договор пожизненного содержания с иждивением, форма договора.

VOROSHKEVICH S. A., RUTMAN E. YA.
SOME LEGAL ASPECTS OF ANNUITY CONTRACT
IN THE REPUBLIC OF BELARUS

Abstract. The article deals with the specifics of drafting annuity contracts in the Republic of Belarus. The problematic aspects of the essential terms of the contract are considered. The types of annuity contracts are compared. Suggestions have been made to improve legislation in this area.

Keywords: annuity contract, essential conditions, life annuity, life estate agreement, form of contract.

Вопросы, связанные с некоторыми изменениями социально-экономической ситуации в Беларуси, привели к разнообразию форм получения доходов от распоряжения имуществом. Одной из таких форм на сегодняшний день является институт ренты.

Институт ренты приобрел статус одного из неоднозначных и сложных институтов гражданского права Республики Беларусь, поэтому многие, касающиеся его, вопросы не находят в законодательстве однозначного решения.

Легальное определение договора ренты закреплено в ст. 554 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) [2], где говорится, 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 ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Основываясь на положениях гражданского права, следует отметить, что договор ренты является практически единственным гражданско-правовым договором, для которого законодателем предусмотрено требование обязательного соблюдения нотариальной формы независимо от вида и стоимости передаваемого по данному договору имущества.

В соответствии с п. 1 статьи 166 ГК несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее недействительность. Однако важным представляется п. 2 указанной статьи, который предусматривает возможность реализации отсутствия нотариального удостоверения в судебном порядке, когда одна из сторон полностью или частично выполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая – уклоняется от такого удостоверения. В данном случае суд вправе по требованию исполнившей сделку стороны признать сделку действительной, и сделка регистрируется в соответствии с решением суда [2].

Статья 555 ГК предусматривает, что договор ренты, предметом которого является недвижимое имущество, подлежит не только нотариальному удостоверению, но и государственной регистрации [2]. Важно отметить, что государственной регистрации подлежит как сам договор, так и переход права собственности по нему.

Как справедливо отмечает Н. А. Сыроедов, полная замена нотариального удостоверения процедурой государственной регистрации не может быть окончательно оправдана [10, с. 93]. Во-первых, процесс государственной регистрации не связан с консультативными функциями, которые входят в компетенцию нотариуса. В связи с этим актуализируется вопрос, касающийся составления договора ренты. Стороны вынуждены будут либо составлять договор самостоятельно, либо обращаться за его составлением к посредникам, оказывающим юридические услуги. Данный факт свидетельствует о том, что значительно увеличатся материальные затраты сторон, направленные на заключение сделки.

Во-вторых, переход функций нотариусов, направленных на проверку материально-правовой стороны сделки к регистрирующим органам, вызовет необходимость обеспечения последних опытными сотрудниками с высшим юридическим образованием, что вызовет сложность в практическом применении указанной нормы. Согласно ст. 38 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» государственная регистрация возникновения и перехода права на недвижимое имущество оформляется путем выдачи заявителю свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации, а государственная регистрация сделки оформляется путем совершения регистрационной надписи на оригинале документа, выражающего содержание зарегистрированной сделки [9].

Считаем целесообразным согласиться с мнением российского исследователя Н. В. Золотко, который отмечает, что сам факт заключения договора или иной сделки вовсе не означает, что все обязательственные права из этой сделки возникли [6, с. 90]. Стороны обладают правом перенести их возникновение на более поздний срок, в том числе, соединив с каким-нибудь событием под отлагательным условием. Следовательно, объективно выполнять функции единственного доказательства возникновения, изменения или прекращения

обязательственного права государственной регистрации сложнее, чем осуществлять такой же объем функций в отношении вещных прав.

Заслуживает внимания вопрос о том, по какому критерию законодатель определяет круг сделок, подлежащих государственной регистрации. На наш взгляд, этот вопрос нуждается в детальном исследовании со стороны ученых. В связи с этим, на наш взгляд, необходимо разработать критерии, которые позволят выяснить, какие сделки подлежат государственной регистрации. Например, в качестве критериев рекомендуем выделить следующие: предмет договора, срок выплаты ренты, ее размер и др. Следует подчеркнуть, что анализ практики заключения договора ренты свидетельствует о том, что еще не выработаны единые подходы к разрешению вопросов, возникающих в связи с определением содержания данного договора. Разделяем точку зрения Т. М. Халецкой, которая объясняет это тем, что в законодательстве на сегодняшний день рентные обязательства не урегулированы должным образом [12, с. 76]. Так, существенными условиями договора ренты являются: предмет, цена, форма и обеспечение исполнения обязательства по выплате ренты.

Предметом договора ренты является передаваемое по договору под выплату ренты имущество. Вместе с тем в юридической литературе высказывается и иная точка зрения относительно состава предмета договора ренты. Так, А. П. Сергеев утверждает, что договором всех видов ренты выступает, с одной стороны, то имущество, которое отчуждается под выплату ренты, а с другой, сама рента, которая выплачивается ее получателю [5, с. 158]. Указанный подход к определению предмета анализируемого договорного элемента следует признать не соответствующим действительности обязательства. При этом далее А. П. Сергеев рассматривает ренту (рентные платежи) в составе цены договора.

Основанием для дискуссий также является вопрос о возможности рассмотрения безналичных денег, бездокументарных ценных бумаг, других имущественных прав, информации, результатов интеллектуальной деятельности, работ, услуг предметом договора ренты. Договор ренты – договор, по которому происходит переход права собственности. В качестве объекта права собственности может выступать индивидуально-определенная вещь (движимая, недвижимая), наличные деньги, документарные ценные бумаги. Исходя из законодательной конструкции договора, вышеперечисленные объекты нельзя признать предметом договора ренты [3, с. 371]. Вместе с тем, цену договора составляют установленные в договоре рентные платежи в виде определенной денежной суммы или иного имущества [8, с. 55].

Рента, выраженная в денежной форме, независимо от вида договора ренты, требует оценки ее стоимости (определения цены). Это подтверждают п. 1 ст. 554 ГК, п. 1 ст. 561 ГК, п. 1 ст. 568 ГК [2]. Следовательно, цена ренты, выраженной в денежной форме, является

существенным условием договора ренты. Отметим, что натуральное выражение ренты не требует оценки стоимости (цены) для признания ее существенным условием договора. Оно является таковым само по себе. Следует обратить внимание на то, что в ГК закреплён исчерпывающий перечень статей, регулирующих договор ренты. Как известно, к конкретному виду договора ренты должны применяться нормы статей ГК о его виде (разновидности). При отсутствии специальной нормы права применяются общие положения о договоре ренты, урегулированные ГК.

Субсидиарно к договору ренты применяются правила о купле-продаже (гл. 30 ГК), если имущество передается за плату, и правила о договоре дарения (гл. 32 ГК), если имущество передается бесплатно [3, с. 372].

При применении правил о купле-продаже и дарении необходимо учитывать два основания:

- 1) они применяются к отношениям сторон по передаче и оплате имущества;
- 2) они применяются, если иное не установлено правилами главы о ренте и пожизненном содержании с иждивением и не противоречат существу договора ренты.

Важно отметить, что применение правил о консенсуальном договоре дарения исключается, учитывая реальный характер договора ренты.

Рассматривая содержание договора постоянной ренты следует заметить, что в договоре может быть определена выкупная цена постоянной ренты. Если же данное условие в договоре отсутствует, то выкупная цена определяется: а) если имущество передано под выплату ренты с оплатой, как годовая сумма подлежащей выплате ренты; б) если имущество передано под выплату ренты бесплатно, как годовая сумма подлежащей выплате ренты и цена переданного по договору имущества [8, с. 57]. Полагаем, что отсутствие законодательного закрепления выкупной цены в качестве существенного условия указывает на оспоримость данного вида договора.

На наш взгляд, целесообразно закрепить условие о выкупной цене ренты в качестве существенного для постоянной ренты, изменив ст. 565 ГК, исключив из нее части 2 и 3, изложив в следующей редакции: «Выкуп постоянной ренты в случаях, предусмотренных статьями 563 и 564 настоящего Кодекса, производится по цене, определенной договором постоянной ренты. Порядок расчета выкупной цены является существенным условием договора постоянной ренты». Предлагаемое изменение позволит максимально защитить интересы обеих сторон рентного обязательства и поспособствует повышению рентабельности указанного на рынке юридических услуг. Представляется заслуживающим внимания вопрос правового регулирования видов договора ренты. В частности, в ГК 1998 года введена новая

глава 33, посвященная договору ренты и ее видам: постоянной, пожизненной и пожизненному содержанию с иждивением.

Одной из актуальных проблем в данной сфере является отсутствие в ГК определения договора пожизненной ренты, что оставляет открытыми вопросы, касающиеся его субъектного состава, предмета, прав и обязанностей сторон, их взаимоотношений по реализации условий договора, которые необходимо теоретически исследовать. Как отмечает Н. В. Ковалева, одним из дискуссионных вопросов на сегодняшний день является вопрос о соотношении договора пожизненного содержания с иждивением с договором пожизненной ренты [7, с. 19]. Из ст. 554 ГК следует, что рента подразделяется на: постоянную, пожизненную и ренту пожизненного содержания с иждивением [3]. Все они в ГК выделены в качестве самостоятельных институтов, оформляемых отдельными гражданско-правовыми договорами. Однако, на наш взгляд, ренту пожизненного содержания с иждивением следует рассматривать подвидом пожизненной ренты.

На признание пожизненного содержания с иждивением подвидом пожизненной ренты указывает п. 1 ст. 554 ГК, содержащий общее определение договора ренты, распространяющееся и на пожизненную ренту. Закрепленное в п. 1 ст. 572 ГК понятие договора пожизненного содержания с иждивением практически полностью совпадает с этим общим определением договора ренты, в частности пожизненной. В связи с тем, что общая норма о договоре пожизненной ренты в целом идентична с нормой о пожизненном содержании с иждивением, то договор пожизненного содержания можно считать подвидом договора пожизненной ренты.

Некоторые авторы имеют противоположные взгляды. Так, А. П. Сергеев и Г. А. Волков считают, что различия существуют как между постоянной и пожизненной рентой, с одной стороны, и пожизненным содержанием с иждивением, с другой, так и между пожизненной рентой и пожизненным содержанием с иждивением, с одной стороны, и постоянной рентой, с другой [4, с. 156; 1, с. 444–445]. Особенности, присущие лишь данному конкретному виду ренты, характерны в наибольшей степени для пожизненного содержания с иждивением, что связано с доверительным характером возникающим при этом обязательства. В то же время А. П. Фоков и В. Ф. Чигир рассматривают возмездное содержание с иждивением как подвид пожизненной ренты [11, с. 395; 13, с. 95].

Подчеркнем, что специальное указание в названии главы 33 ГК на пожизненное содержание с иждивением сделано с целью выделения некоторых особенностей пожизненной ренты, которая может являться условием о содержании. Вывод о том, что пожизненное содержание с иждивением является подвидом договора пожизненной ренты следует не только из смысла ст. 572 ГК, но и ст. 554 ГК, которая содержит положение о том, что пожизненное

содержание с иждивением может быть установлено на условии пожизненной ренты [7, с. 20]. Как известно, в ГК отсутствует указание на то, что договор пожизненного содержания с иждивением является подвидом договора пожизненной ренты, а напротив он выделен в отдельный параграф и оговорен в главе 33 ГК. Такое положение не соответствует сущности норм договора ренты, поскольку регулирование договора пожизненного содержания с иждивением во многом обеспечивается нормами договора пожизненной ренты. Таким образом, проанализировав нормы ГК, необходимо отметить, что пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания с иждивением. В связи с этим считаем целесообразным закрепить в ГК норму, определяющую договор пожизненного содержания с иждивением как подвид договора пожизненной ренты.

Разделяя позицию Н. В. Ковалевой, полагаем, что следует внести изменения в название главы 33 ГК, исключив из него слова «... и пожизненное содержание с иждивением», назвав главу «Договор ренты» [7, с. 20]. На наш взгляд, в целях полного урегулирования отношений в данной сфере необходимо параграф 4 «Пожизненное содержание с иждивением» исключить из ГК, объединив нормы указанного параграфа в параграф 3 «Пожизненная рента». Думается, на практике данные преобразования будут эффективными. Таким образом, рассмотрев некоторые вопросы правового регулирования договора ренты и его видов, целесообразно сделать вывод о том, что данный институт гражданского права нуждается в более подробной законодательной регламентации. Важное значение имеет и субъективный фактор, поскольку от полноты условий, включенных в договор обеими сторонами, зависит правовая природа и длительность действия договора.

ЛИТЕРАТУРА

1. Волков Г. А. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Гражданское право: учебник для вузов / под ред. В. В. Залесского, проф. М. М. Россолова. – М.: Юнити-Дана. – Закон и права, 2002. – С. 444–450.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: 7 декабря 1998 г., № 218-З: принят Палатой представителей 28 октября 1998 г.: одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 9 янв. 2017 г. № 14-З // Нац. правовой интернет-портал Респ. Беларусь. – 12.01.2017. — 2/2452.
3. Гражданское право. В 3 томах. Т. 2: учебник / Т. В. Авдеева [и др.]; под ред. д-ра юрид. наук, профессора, засл. юриста БССР В. Ф. Чигира. – Минск: Амалфея, 2010. – 960 с.

4. Гражданское право: учебник в 3 т. / Е. Ю. Валявин, И. В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. – 4-е изд., перераб. и доп. — М.: ТК Велби, Проспект, 2005. – Т. 2. – 843 с.
5. Гражданское право: учебник для вузов: в 3-х томах / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – 4-е изд., перераб и доп. – М.: Проспект, 2008. – Т. 2. – 846 с.
6. Золотко Н. В. Договоры ренты в гражданском праве России: дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2002. – 190 с.
7. Ковалева Н. В. Понятие договора пожизненной ренты и его правовые признаки // Юридический журнал. – 2007. – № 3. – С. 19–23.
8. Маньковский И. А., Вабищевич С. С. Гражданское право. Особенная часть: учеб. пособие. – Минск: Адукацыя і выхаванне, 2013. – 368 с.
9. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс]: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-З; в ред. Закона Респ. Беларусь от 24.10.2016 г. № 439-З // Нац. правовой интернет-портал Респ. Беларусь. – 15.11.2016. – 2/2437.
10. Сыроедов Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Гос-во и право. – 1998. – № 8. – С. 90–97.
11. Фоков А. П. Гражданское право. Общ. и Особенная части: учебник / А. П. Фоков [и др.]; под ред. А. П. Фокова. – М.: КНОРУС, 2005. – 688 с.
12. Халецкая Т. М. Содержание договора ренты: проблемы теории и практики // Права Беларуси. – 2004. – № 42. – С. 76–79.
13. Чигир В. Ф. Новый Гражданский кодекс Республики Беларусь: общий обзор. – Минск: Амалфея, 1999. – 160 с.