

## ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ И ЕГО ПРАВОВЫЕ ПРИЗНАКИ\*

*Н.В. КОВАЛЕВА, старший преподаватель кафедры юридических дисциплин  
Могилевского филиала «БИП – Институт правоведения» ©*

Статья представляет собой научно-практическое исследование гражданско-правового договора ренты, который направлен на передачу имущества. На основе действующего законодательства, научных публикаций рассматриваются специфические особенности юридической характеристики договора пожизненной ренты, проводится анализ понятия договора в целом, на его основе предложена новая формулировка определения, которая в более полной форме призвана отражать правовую конструкцию договора пожизненной ренты и имеет, на наш взгляд, перспективное содержание для дальнейшего развития законодательства в области правового регулирования договора пожизненной ренты; проведено исследование договора пожизненного содержания с иждивением и признаков соотношения его с договором пожизненной ренты; дается обоснование признания пожизненного содержания с иждивением подвидом пожизненной ренты, а не самостоятельным договором.

Впервые за всю историю развития белорусского обязательственного права в Гражданском кодексе Республики Беларусь (далее – ГК) 1998 года введена новая глава 33, посвященная договору ренты и ее видам: постоянной, пожизненной и пожизненному содержанию с иждивением. Договору пожизненной ренты в ГК отведен параграф 3 главы 33, закрепивший нормы о получателе ренты, ее размере, сроках и так далее.

Отсутствие в Кодексе определения договора пожизненной ренты оставило открытыми вопросы, касающиеся его субъектного состава, предмета, прав и обязанностей сторон, их взаимоотношений по реализации условий договора, которые необходимо теоретически исследовать, полученные результаты обосновать и законодательно закрепить.

В этой связи целью исследования является анализ правового регулирования договора пожизненной ренты, выявление существующих проблем и поиск путей их решения.

Одним из дискуссионных вопросов является вопрос о соотношении договора пожизненного содержания с иждивением с договором пожизненной ренты. Из статьи 554 ГК следует, что рента подразделяется на: постоянную, пожизненную и ренту пожизненного содержания с иждивением. Все они в ГК выделены в качестве самостоятельных институтов, оформляемых отдельными гражданско-правовыми договорами. Однако, как это можно предположить (исходя из анализа гл. 33 ГК), ренту пожизненного содержания с иждивением следует рассматривать подвидом пожизненной ренты.

Признанию пожизненного содержания с иждивением подвидом пожизненной ренты, а не самостоятельным договором, способствует то, что пункт 1 статьи 554 параграфа 1 главы 33 ГК содержит общее определение договора ренты, распространяющееся и на пожизненную ренту. Данное в пункте 1 статьи 572 §4 ГК понятие договора пожизненного содержания с иждивением практически полностью совпадает с этим общим определением договора ренты, в том числе и пожизненной. Поскольку общая норма о договоре пожизненной ренты в целом совпадает с нормой о пожизненном содержании с иждивением, то договор пожизненного содержания с иждивением можно считать подвидом договора пожизненной ренты. Иждивение следует рассматривать лишь как дополнительный элемент пожизненной ренты. Подтверждение этому тезису дает анализ соотношения этого договора с договором постоянной ренты и пожизненной ренты.

Так, по поводу такого соотношения в литературе высказываются прямо противоположные взгляды. Ряд авторов (А.П. Сергеев [1, с.156] Г.А. Волков [2, с.444–445]) признают все три вида договора самостоятельными договорами ренты. Например, А.П. Сергеев и Г.А. Волков утверждают, 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. Особенности, присущие лишь данному конкретному виду ренты, характерны в наибольшей степени

\* Статья поступила в редакцию 1 ноября 2006 года.

для пожизненного содержания с иждивением, что связано с доверительным (фидуциарным) характером возникающего при этом обязательства.

Позиция этих ученых сводится к тому, что пожизненное содержание с иждивением не только является самостоятельным видом ренты, но и имеет специфические отличительные признаки, которые в наибольшей степени отражают особенности данного вида ренты, что соответственно выделяет его среди всех других. В то же время М.И. Брагинский [3, с.25–26], И.П. Третьякова [4, с.141], А.П. Фоков [5, с.395], В.Ф. Чигир [6, с.95] рассматривают возмездное содержание с иждивением лишь как подвид пожизненной ренты.

Например, В.В. Подгруша по этому поводу пишет: «Пожизненное содержание с иждивением «... является разновидностью пожизненной ренты, имеющей ряд отличительных особенностей. Правила, касающиеся договора пожизненной ренты, применяются к договору пожизненного содержания с иждивением, в случаях, если иное не предусмотрено правилами статей 572–576, регулируемыми отдельные вопросы пожизненного содержания с иждивением» [7, с.121]. Этим же позиций придерживается и В.С. Ем [8, с.353]. Все названные ученые утверждают, что содержание с иждивением установлено лишь как условие пожизненной ренты. Д.А. Колбасин, указывая на то, что закон выделяет три вида ренты, тем не менее, отмечает, что при этом пожизненная рента может быть установлена и на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением. Тем самым автор относит пожизненное содержание с иждивением к подвиду договора пожизненной ренты, рассматривая иждивение лишь как условие пожизненной ренты [9, с.132]. С этим сложно не согласиться.

Отметим, что специальное указание в названии главы 33 ГК на пожизненное содержание с иждивением сделано с целью выделения некоторых особенностей пожизненной ренты, которая может включать в себя еще и условие о содержании, а также сохранения преемственности с ГК 1964 года, в котором указанное условие было оговорено особо. Вывод о том, что пожизненное содержание с иждивением является подвидом договора пожизненной ренты, следует не только из смысла статьи 572 ГК, но и статьи 554 ГК, которая содержит положение о том, что пожизненное содержание с иждивением может быть установлено на условии пожизненной ренты. Для определения в данном случае смысла пункта 1 статьи 554 ГК можно сравнить его с имеющимися во многих главах отсылками к статьям, касающимся иных видов договоров.

Законодательство, закрепляя отсылочную норму, учитывает возможность нетиповой ситуации, которая может повлечь за собой ее применение.

Например, в пункте 2 статьи 538 ГК, указывающем, что на договор мены распространяются правила о договоре купли-продажи, одновременно содержится оговорка: если это не противоречит правилам и существу мены. Тем самым не исключается возможность возникновения ситуации, когда нормы о договоре купли-продажи, являющиеся адресатом отсылки, могут противоречить договору мены, т.е. договору, к которому должна применяться отсылочная норма. Исходя из сказанного, можно сделать вывод, что отсутствие в пункте 2 статьи 572 ГК отсылочной оговорки указывает на то, что нормы договора пожизненного содержания с иждивением не могут противоречить нормам пожизненной ренты. В ГК прямо не указывается на то, что договор пожизненного содержания с иждивением является подвидом договора пожизненной ренты, а напротив он выделен в отдельный параграф и специально оговорен в названии главы 33 ГК. Такое положение несколько не соответствует сущности норм договора ренты, поскольку регулирование договора пожизненного содержания с иждивением во многом обеспечивается нормами договора пожизненной ренты. Преемственность же с ГК 1964 года не является существенным основанием для признания этого договора самостоятельным видом договора ренты.

Таким образом, исходя из смысла пункта 2 статьи 554 ГК и пункта 1 статьи 572 ГК, пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания с иждивением. Это дает основание утверждать, что пожизненное содержание с иждивением не только регулируется общими нормами договора ренты, но и является подвидом договора пожизненной ренты, что следует закрепить в ГК, определив договор пожизненного содержания с иждивением как подвид договора пожизненной ренты.

В этих целях следует внести изменения в название главы 33 ГК, исключив из него слова «... и пожизненное содержание с иждивением», назвав главу «Договор ренты». Параграф 4 «Пожизненное содержание с иждивением» следует исключить, а нормы, регулирующие данный подвид ренты, включить в параграф 3 «Пожизненная рента». С целью установления единства правового регулирования и учитывая непосредственное отношение пункта 2 статьи 554 ГК к договору пожизненной ренты, в статью 554 ГК необходимо внести уточнения относительно видов договора ренты.

В этой связи является возможным пункт 3 статьи 554 ГК сформулировать: «Пожизненная рента включает в себя подвид – пожизненное содержание с иждивением, которое заключается на условиях, предусмотренных данным договором». Уточнение ГК в отношении классификации видов договора ренты имеет существенное значение, так как от вида ренты во многом

зависят и особенности его правового регулирования. Например, постоянная рента предполагает неопределенность срока ее заключения, а пожизненная – заключается на срок жизни получателя ренты.

Важное значение, особенно с практической точки зрения, имеет юридическая характеристика договора пожизненной ренты и, в частности: относится ли договор пожизненной ренты к консенсуальным либо реальным договорам.

При решении этого вопроса в настоящее время следует исходить из юридического смысла статьи 554 ГК, так как официального определения договора пожизненной ренты ГК не предусмотрено, где записано, что получатель ренты «...передает другой стороне...». Термин «передает» характерен только для реальных договоров.

Учитывая требования Конституции об эффективности защиты прав граждан и в целях устранения выше обозначенных нечеткостей, касающихся договора пожизненной ренты, целесообразно закрепить в отдельной статье параграфа 3: «Договор пожизненной ренты» главы 33 следующее определение договора пожизненной ренты: «1. По договору пожизненной ренты получатель ренты – гражданин передает предмет договора в собственность плательщику ренты в обмен на встречное удовлетворение – ренту, выраженную в денежной форме, предоставляемую с периодичностью, определенной сторонами, в течение срока жизни гражданина либо лица, указанного им в договоре

2. По договору пожизненной ренты с условием пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащее ему недвижимое имущество в собственность плательщику ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением, выраженное в оказании услуг гражданину и (или) указанному им третьему лицу (лицам), либо в денежной форме».

Такая формулировка понятия договора пожизненной ренты означает, что:

- а) он – реальный договор, но в принципе может быть и консенсуальным;
- б) договор ренты с условием пожизненного содержания с иждивением, следует рассматривать не в качестве самостоятельного вида договора ренты, а подвидом пожизненной ренты;
- в) рентные платежи вносятся с периодичностью, которая определяется только соглашением сторон;
- г) отношения между сторонами носят длящийся характер;
- д) договор ренты существенно отличается от схожих с ним таких договоров как: купля-продажа, дарение, займа и т.д.

Важное теоретическое и практическое значение имеет и вопрос о возмездности договора пожизненной ренты, ибо от того, возмездно или

безвозмездно передано имущество под выплату рентных платежей зависит порядок определения выкупной цены и по-разному решается вопрос о риске случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату пожизненной ренты.

Статья 556 ГК устанавливает, что получатель ренты может передать имущество под выплату ренты и без компенсации его стоимости и тем самым определяет, что договор пожизненной ренты может быть и безвозмездным.

Даже, если имущество передано под выплату ренты «бесплатно» (без выплаты стоимости имущества), и договор пожизненной ренты в таком случае приравнивается к договору дарения, то договор пожизненной ренты, тем не менее, остается возмездным, потому что плательщиком ренты в любом случае предоставляется встречное удовлетворение ее получателю в виде рентных платежей, которые могут иметь как денежную, так и натуральную форму при условии пожизненного содержания с иждивением (выполнение работ, оказание услуг, обеспечение потребности в жилище, питании, одежде, уходе, оплате ритуальных услуг и т.д.). Договор пожизненной ренты является возмездным независимо от того, выплачивается ли получателю ренты, помимо рентных платежей, цена этого имущества, или нет. В договоре пожизненной ренты возмездность выражается в выплате, сходной с процентами. Сумма, переданная получателем ренты ее плательщику, трансформируется в проценты, уплата которых осуществляется в указанные в договоре сроки и в установленных им размерах. При этом договором предусмотрена выплата на срок жизни гражданина, который невозможно определить конкретной датой.

В законе может устанавливаться минимальный размер пожизненной ренты и минимальная стоимость общего объема содержания с иждивением.

Целью подобных предписаний закона является защита интересов рентного кредитора и установление объективных критериев ограничения притворных сделок ренты, прикрывающих иные сделки.

Независимо от формы все рентные платежи должны иметь эквивалентную денежную оценку. Между тем при заключении договора пожизненной ренты стороны только предполагают его эквивалентность, так как договор конструируется таким образом, что объем встречного удовлетворения, который должен предоставить плательщик ренты ее получателю, остается неизвестным до тех пор, пока не наступит обстоятельство, его определяющее.

Например, в договоре пожизненной ренты, а также с условием пожизненного содержания с иждивением только смерть получателя ренты является обстоятельством, позволяющим выяснить,

в чем реально выразилась возмездность для плательщика ренты. По договору пожизненной ренты эквивалентность только предполагается, потому что на практике это всегда связано с риском того, что размер рентных платежей может оказаться больше стоимости переданного имущества. Общий размер рентных платежей не подсчитывается, и он не ограничивается стоимостью имущества.

Имеет место расхождение во взглядах и относительно алеаторности (рискованности) договора пожизненной ренты.

Представляется, что все договоры ренты являются рисковыми. Например, наряду с рисковым договором пожизненной ренты, являющимся таковым, потому что размер общей суммы, которую должен будет уплатить покупатель, зависит от периода продолжительности жизни продавца, что определить и установить в законе невозможно, договор постоянной ренты рисковый, так как период выплаты встречного удовлетворения является бессрочным, и встречное удовлетворение, в конечном счете, может превысить стоимость переданного имущества плательщику ренты.

Важным и перспективным направлением совершенствования правового регулирования отношений сторон по пожизненной ренте в Республике Беларусь является усиление правовых гарантий защиты прав и интересов получателя ренты. Эти гарантии в настоящее время есть, и предусмотрены они в статьях 570 и 575, а также в статье 557 ГК, которая также регулирует договор пожизненной ренты. Например, плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период действия договора использование переданного ему в собственность имущества не приводило к снижению его стоимости (ч. 2 ст. 575 ГК).

Согласно статье 557 ГК рента обременяет недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору переходят на приобретателя имущества. Однако это не освобождает плательщика ренты от обязанностей по договору в части исполнения некоторых требований получателя ренты.

Так, лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если ГК, иными актами законодательства или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству (п. 2 ст. 557 ГК).

Кроме того, в соответствии со статьями 570 и 576 ГК при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе требовать возврата недвижимого имущества,

переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных статьей 565 ГК. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных им в связи с содержанием получателя ренты.

Дальнейшего совершенствования требует вопрос о безвозмездности договора пожизненной ренты. По своей правовой природе получение имущества плательщиком ренты не есть доход, а является способом обеспечения исполнения рентного обязательства: обеспечение выплаты плательщиком ренты рентных платежей в период действия договора, а после его прекращения – уже реальную компенсацию фактических затрат. Решение задачи должно пойти по пути расширения содержания пункта 1 статьи 568 и пункта 2 статьи 568 ГК:

пункта 1. *«Имущество, которое отчуждается под выплату пожизненной ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты только за плату, определяемую сторонами в договоре, а в случаях предусмотренных законодательством, – без выплаты стоимости имущества, но на условии предоставления плательщиком встречного удовлетворения, которое будет выступать в виде пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением»;*

пункта 2: *«Встречное удовлетворение не может быть определено единой суммой, рассчитанной на весь срок продолжительности договора, она выступает как конечный результат его истечения».*

Подводя итог, следует сказать, что:

1. Договор пожизненной ренты является реальным, односторонним, во всех случаях возмездным и рисковым договором. Для того чтобы отобразить особенности договора, следует выработать его определение, которое не должно расходиться с общими нормами о договоре ренты и тем самым указывать на специфику пожизненной ренты.

2. Важным является уточнение относительно видов договора ренты, а в частности, выступает ли пожизненное содержание с иждивением самостоятельным видом ренты или подвидом договора пожизненной ренты. В ходе исследования выявляется необходимость установления правового единства в отношении этого вопроса и целесообразность отнесения пожизненного содержания с иждивением к существенным условиям заключения договора пожизненной ренты.

3. Следует учитывать рисковый характер договора пожизненной ренты, который объясняется неопределенностью размера встречного удовлетворения, а соответственно имущество, которое отчуждается под выплату пожизненной ренты, может быть передано получателем ренты в

собственность плательщика только за плату, определяемую сторонами в договоре, а в случаях предусмотренных законодательством, – без выплаты стоимости имущества, но на условии предоставления плательщиком встречного удовлетворения, которое будет выступать в виде пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением.

4. Пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением определяются в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни. В случаях, когда сторонами заключен договор о пожизненном содержании с иждивением, в договоре должна быть определена денежная оценка такого содержания.

## ЛИТЕРАТУРА

1. 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.
2. Волков, Г.А. Рента и пожизненное содержание с иждивением / Г.А. Волков // Гражданское право: учебник для вузов / Г.А. Волков; под ред. В.В. Залесского, проф. М.М. Россолова. М.: Юнити-Дана. Закон и право, 2002. С. 444–450.
3. Брагинский, М.И. Договорное право / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. М.: Статут, 2001. Книга первая: Общие положения. 3-е изд., стереотипное. 848 с.
4. Третьякова, И.П. Общие положения о ренте и пожизненном содержании / И.П. Третьякова // Гражданское право: учеб.: в 2 ч. / И.П. Третьякова. Отв. ред. Чигир В.Ф. Минск: Амалфея, 2002. Ч. 2. С. 141–156.
5. 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.
6. Чигир, В.Ф. Новый Гражданский кодекс Республики Беларусь: общий обзор / В.Ф. Чигир. Минск: Амалфея, 1999. 160 с.
7. Подгруша, В.В. Рента и пожизненное содержание с иждивением / В.В. Подгруша // Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь с приложением актов законодательства и судебной практики (постатейный): в 3 кн. / Отв. ред. и руководитель авторского коллектива д-р юрид. наук, проф., засл. юрист БССР В.Ф. Чигир. Минск: Амалфея, 2005. Кн. 2: Общая часть обязательственного права. Разд. IV: Отдельные виды обязательств (главы 30–50). С. 532–546.
8. Ем, В.С. Рента и пожизненное содержание с иждивением / В.С. Ем // Гражданское право: учебник в 2 т. / В.С. Ем; под ред. проф. Е.А. Суханова. 2-е изд. перераб. и доп. М.: Волтер Клувер, 2004. Т. 2, полугом 1. С. 349–359.
9. Колбасин, Д.А. Гражданское право. Особенная часть / Д.А. Колбасин. Минск: Обществ. объедин. «Молодеж. науч. общ.», 2001. 546 с.

## SUMMARY

The given article is both scientific and practical research of the contract of rent, aimed to the conveyance of property. The specific peculiarities of the respective contract are examined on the base of existing legislation, scientific articles and scientific researches. The examination is held in the legal terms. Also it is made the analyses of the definition of the contract in general in order to find a new much full definition, which is able to reflect the legal construction of the contract of rent and which contents are perspective for further development of the legislation in the field of the legal regulation of the contract of rent. In the article it is carried out the examination of types of the mentioned contract, the patterns of their similarities, and on this base it is made the ground of admitting the perpetual maintenance with the support, as a type of rent, not.