

ВИДЫ ДОГОВОРА РЕНТЫ

Т.М. ХАЛЕЦКАЯ,
аспирантка Минского
института управления

Рецензент:
Н.Л. БОНДАРЕНКО,
кандидат юридических наук,
доцент

Институт ренты является сравнительно новым институтом гражданского права Республики Беларусь, поэтому многие, касающиеся его, вопросы не находят в законодательстве однозначного решения. К числу таковых можно отнести проблему соотношения договора пожизненной ренты и договора пожизненного содержания с иждивением.

Прежде чем перейти к характеристике определения понятия договора ренты, содержащегося в Гражданском кодексе Республики Беларусь 1998 года (далее – ГК), остановимся на анализе понятия «рента» в русском языке.

Рента представляет собой доход с *капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности* [1, с.624]. Кроме того, рента – это доход, *регулярно* получаемый рентае в форме процента с предоставляемого в ссуду капитала [2, с.1020].

Обобщая указанные дефиниции, можно говорить о том, что понятию «рента» присущи следующие характерные признаки:

- 1) это возвращение того, что передано (т.е. получению ренты предшествует передача ее плательщику определенного имущества);
- 2) непрерывный характер (по общему правилу рента не ограничена каким-либо предельным сроком или «во всяком случае никогда не бывает разовой» [3, с.620]);
- 3) рента не требует от рентополучателя осуществления предпринимательской деятельности.

Указанные признаки ренты отражены в пункте 1 статьи 554 ГК, где договор ренты определяется как договор, по которому 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. Это определение в равной мере относится и к договору постоянной ренты, и к договору пожизненной ренты.

Названные выше особенности ренты учтены законодателем при определении понятия договора пожизненного содержания с иждивением. Пункт 1 статьи 572 ГК определяет указанный договор как договор, по которому гражданин *передает* принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который *обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением* гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

Таким образом, можно говорить о том, что три указанных договора имеют ряд *общих черт*, позволяющих законодателю объединить регулирующие их нормы в одну главу. Вместе с тем, необходимо отметить, что *рассматриваемые договоры независимы друг от друга, каждый из них наделен неповторимыми характеристиками, не допускающими их смешения*.

Никаких сомнений, на наш взгляд, не вызывает *самостоятельный характер договора постоянной ренты*, который 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, в частности, можно отнести:

срок договора (рассматриваемый вид ренты именуется «постоянной рентой». Под термином «постоянная» в данном случае понимается установление такой ренты, рассчитанной на длительный срок и не являющейся временной [1, с. 523]. В свою очередь договора пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением заключаются лишь на срок жизни получателя (получателей) ренты);

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 договора пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Поместив в главе 33 ГК два определения (договора ренты и договора пожизненного содержания с иждивением), законодатель в пункте 2 статьи 572 ГК 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 название главы – «Рента и пожизненное содержание с иждивением», так и способ ее построения [4, с.131; 5, 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, смещению анализируемых договоров, на наш взгляд, *способствует отсутствие как в законодательстве, так и в литературе четкого критерия, позволяющего их разграничить*. В этом качестве целесообразно рассматривать те *цели*, на которые направлено заключение договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Анализируя нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующие рентные правоотношения, Н.В. Золотко, полагаем, приходит к необоснованному выводу о том, что целью любого договора ренты является «предоставление

в собственность имущества в обмен на периодически выплачиваемую денежную сумму, предназначенную для обеспечения содержания» [6, с.18]. Для того чтобы опровергнуть данное утверждение, достаточно вспомнить о причинах, лежащих в основе появления рассматриваемых договоров. Договор пожизненной ренты возник в результате трансформации договора займа (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.). 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 развития нашего общества.

Д.В. Петреченков высказывает мнение о том, что с момента принятия ГК 1998 года все три вида договора ренты приобрели сугубо экономическую направленность [7, с.78], с которым сложно согласиться и, опровергая данное утверждение, отметим следующее. Анализ пункта 1 статьи 572 ГК позволяет сделать вывод о том, 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 [3, с.683]. В свою очередь «существовать» означает поддерживать свою жизнь [3, с.719]. Уже при формулировании определения 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 (питание, жилье, одежда, медикаменты и т.д.).

Нормы, регулирующие договор пожизненной ренты, не содержат указание на цели ее получения. Значит, средства, полученные по договору пожизненной ренты, могут быть употреблены получателем ренты как на обеспечение своего существования, так и на приобретение предметов роскоши, путешествия за границу, покупку автомобиля, то есть на получение того, что находится за рамками понятия минимально необходимых потребностей.

Таким образом, институт пожизненной ренты и институт пожизненного содержания с иждивением – это *два самостоятельных института*. Основным их отличием являются те *цели*, на решение которых они направлены.

ЛИТЕРАТУРА

1. Ожегов С.И. Словарь русского языка / Под ред. Н.Ю. Шведовой. М.: Русский язык, 1975.
2. Новый энциклопедический словарь. М.: Большая Российская энциклопедия, РИПОЛ КЛАС-СИК, 2004.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: В 2 кн. М.: Статут, 2001. Кн. 2: Договоры о передаче имущества.
4. Гражданское право: Учеб.: В 2 т. / Е.Ю. Валявина, Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1999. Т. 2.
5. Кабалкин А. Передача имущества в собственность // Юрид. мир. 2001. №12. С. 14–27.
6. Золотко Н.В. Договоры ренты в гражданском праве России: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Краснодар, 2002.
7. Петроченков Д.В. Об эквивалентности экономических интересов сторон. Правовое регулирование отношений по договору пожизненного содержания с иждивением // Право Беларуси. 2003. №12.