

ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СТОРОН ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

Субъектный состав договора пожизненной ренты определяется его сущностью и социальной направленностью, предметом и видами договора. От всего этого зависит и характер правоотношений сторон.

Субъектный состав пожизненной ренты регулирует статья 567 ГК. При этом особые требования предъявляются к получателю ренты, которым в отличие от постоянной ренты может быть только физическое лицо независимо от возраста и трудоспособности. Пункт 1 данной статьи предусматривает, что пожизненная рента может быть установлена на период жизни ее получателя либо на период жизни иного указанного получателем ренты лица. Юридическое лицо, таким образом, выступать в качестве получателя такой ренты не может.

Плательщиками пожизненной ренты может быть государство, любые граждане и юридические лица, при чем как коммерческие, так и некоммерческие, но способные выполнить требования, предъявляемые законом, и обеспечить выплату ренты за исключением, когда уставом юридического лица запрещена возможность заключения договоров ренты.

Введение

Субъектный состав любого договора определяется его сущностью и социальной направленностью, предметом и видами договора. От всего этого зависит и характер правоотношений сторон. Это положение относится и к договору пожизненной ренты. Вступая в рентные правоотношения, стороны приобретают субъективные права и возлагают на себя обязанности, характеризующие сущность и особенности ренты. ГК БССР 1964 года предусматривал в качестве отчуждателя нетрудоспособных по возрасту или инвалидов 1, 2, 3 групп. В ином случае договор отчуждения жилого дома с условием пожизненного содержания, предшествующий договору ренты в настоящей его редакции по ГК 1998 года, воспринимался как средство обеспечения иждивенческого образа жизни лицом, способным к труду, но уклоняющимся от него. Плательщиком ренты, согласно ГК 1964 года, могли выступать лишь дееспособные граждане, что необходимо для надлежащего ухода за получателем ренты.

В общем (концептуальном) плане указание на то, кто может быть стороной договоров ренты по ГК 1998 года, дано в статье 554 ГК, согласно которой ими являются:

а) получатель ренты (рентный кредитор) – лицо, передающее свое имущество в собственность другого лица с целью получения от последнего в течение длительного периода времени дохода (ренты);

б) плательщик ренты (рентный должник) – лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему ему лицу в течение длительного времени доход (ренту).

В этой связи целью исследования является изучение и анализ субъектного состава договора пожизненной ренты, учитывая его актуальную правовую природу и правовое регулирование ГК 1998 года. Для выполнения поставленной цели в исследовании ставятся следующие задачи:

1. Определить стороны договора пожизненной ренты.
2. Конкретизировать правовое положение плательщика и получателя пожизненной ренты.
3. Провести анализ специфических признаков субъектов именно для пожизненной ренты в отличие от других видов договора ренты.
4. Изыскать научное, теоретическое решение актуальных проблем правового регулирования сторон договора пожизненной ренты.

Основная часть

В определении договора ренты, закрепленного статьей 554 ГК, отсутствуют какие-либо указания, ограничивающие субъектный состав плательщика ренты. Ограничения относятся только к получателю ренты применительно к видам договора ренты. В тоже время, по мнению А.П. Фокова, сторонами договора ренты (как получателем, так и плательщиком), могут быть любые субъекты гражданских правоотношений [5, с. 394]. Такой же позиции придерживается и С.А. Хохлов. В частности, он пишет, что субъектами – получателями ренты – могут быть как граждане, так и коммерческие и некоммерческие организации [7, с. 320].

С точки зрения З.И. Цибуленко [8, с. 12, 13], плательщиком ренты могут выступать граждане, коммерческие и некоммерческие организации – юридические лица, у которых имеется заинтересованность в приобретении имущества у получателя ренты и экономические возможности нести обязательства по договору ренты. В целом придерживаясь позиции О.А. Марковой и З.И. Цибуленко, М.И. Брагинский считает, что экономические возможности могут иметь значение

лишь для прекращения договора, так как на правоспособность лица при заключении договора ренты эти факторы влияния не имеют [1, с. 395-410].

Сразу следует отметить, что с мнением М.И. Брагинского нельзя согласиться, потому что, с нашей точки зрения, не имея экономических возможностей для исполнения договора, заключать его уже изначально нецелесообразно, поскольку договор ренты является рискованным, и стороны должны тщательно оговорить все условия, тем более относительно средств для надлежащего исполнения взятых на себя обязательств, учитывая в значительной степени социальную направленность договора пожизненной ренты.

По мнению И.П. Третьяковой [4, с. 144], в соответствии с ГК стороны конкретизируются применительно к виду договора ренты: постоянной или пожизненной. Например, в отношении договора постоянной ренты этот вывод вытекает из п. 1 статьи 560 ГК, где указано, что ее получателями могут быть граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности, и что права получателя постоянной ренты могут переходить гражданам и некоммерческим организациям по наследству, в порядке правопреемства либо передаваться путем уступки требования. В этой связи следует отметить, что постоянная рента – единственный вид ренты, в котором получателем может быть юридическое лицо, а сама рента используется для покрытия потребностей получателя, не являющихся личными, бытовыми. При этом постоянная рента как разновидность ренты сохраняет основные черты последней – ее некоммерческий характер, поэтому получателем ренты может быть только некоммерческое юридическое лицо. По этому поводу В.С. Ем писал, что получателями ренты не могут быть коммерческие юридические лица. Этот запрет он объясняет тем, что их деятельность – предпринимательская, неразрывно связанная с оборотом имущества, и несовместима с положением рантье, живущего на доход, в создание которого он не вовлечен, а также экономической сущностью ренты. Рента, как экономическое явление, всегда представляет собой доход, не связанный с предпринимательской деятельностью [3, с. 8-19].

Субъектный состав пожизненной ренты регулирует статья 567 ГК. При этом особые требования предъявляются к получателю ренты, которым в отличие от постоянной ренты может быть только физическое лицо, независимо от возраста и трудоспособности. Пункт 1 данной статьи предусматривает, что пожизненная рента может быть установлена на период жизни ее получателя либо на период жизни иного указанного получателем ренты лица. Юридическое лицо таким образом выступать в качестве получателя такой ренты не может.

Плательщиками пожизненной ренты могут быть государство, любые граждане и юридические лица, при чем как коммерческие, так и некоммерческие, но способные выполнить требования, предъявляемые законом и обеспечить выплату ренты за исключением, когда уставом юридического лица запрещена возможность заключения договоров ренты. Такая способность является свойством фактического порядка и определяется в период заключения договора с конкретным субъектом. Государство как особый субъект договора ренты обладает довольно обширными возможностями и может оказать значительное влияние на конечный правовой результат договора пожизненной ренты, а также на уровень жизни получателей ренты в целом. Например, при активном участии государства в заключение договоров пожизненной ренты одинокие пожилые люди пенсионного возраста и старше, у которых нет наследников, могли бы получать ежемесячную государственную материальную помощь, размер которой рассчитывался бы индивидуально, взамен на то, что их приватизированные квартиры

переходили бы в государственный жилой фонд. После смерти рентополучателей такие квартиры могли бы распределяться среди лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Договор пожизненной ренты при таком подходе к применению его на практике, на наш взгляд, выступал бы в качестве правовой основы дополнительных социальных гарантий, а также путей решения проблем социально-бытового, лечебно-оздоровительного и психологического характера для получателей пожизненной ренты. Применительно к договору пожизненной ренты принципиальная особенность субъектного состава и объекта договора ренты состоит в установлении срока его действия – период жизни получателя ренты. Это означает, что указанный в договоре любой выгодоприобретатель вправе потребовать исполнения обязательства стороной по выплате ему ренты. Для того чтобы у третьего лица возникло такое право, оно, в соответствии с п. 2 статьи 400 ГК, должно сообщить о намерении получать ренту ее плательщику. С момента выражения такого намерения право получать ренту считается возникшим. В связи с этим срок выплаты платежей по пожизненной ренте может обуславливаться как периодом жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, так и периодом жизни другого указанного им гражданина. В силу этого договор пожизненной ренты в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, является ничтожным (п. 3 статьи 567 ГК). Сущность приведенной нормы выражена в правиле: договор пожизненной ренты под страхом недействительности должен быть заключен в пользу лица, которое к моменту заключения сделки находится в живых. Обязанность выплаты ренты прекращается со смертью ее получателя и не может быть передана по наследству.

Специфика пожизненной ренты состоит в том, что ее получателями могут быть больные и старые люди, среди которых возможны случаи смерти к моменту заключения договора, о чем свидетельствует проанализированный пример. В гражданском законодательстве зарубежных стран имеются пути разрешения таких правовых ситуаций. Например, во Франции (6, статья 1974) договор пожизненной ренты признается ничтожным, если он заключен в пользу лица, пораженного болезнью, от которой это лицо скончалось не позднее 20 дней со дня заключения договора. Указанная норма Французского гражданского кодекса является средством борьбы против использования рентных договоров в неблагоприятных целях. Эта норма представляет собой рациональное решение подобных ситуаций. Для того чтобы исключить возможность отношений, при которых заключение договора производится с расчетом скорой смерти получателя пожизненной ренты и использование данного факта в качестве правового результата договора, исключающего необходимость надлежащего исполнения своих обязательств плательщиком ренты, а также для исчерпывающего правового регулирования в этой области договора пожизненной ренты, считаем целесообразным дополнить ч. 3 статьи 567 ГК следующим положением: “Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора либо умер в течение двух календарных месяцев после его заключения, ничтожен”. Период в два календарных месяца позволит плательщику ренты осуществить надлежащим образом свои обязательства по выплате рентных платежей, которая при этом будет носить систематический характер при расчете их уплаты каждый календарный месяц, что должно способствовать достижению цели заключения договора, согласованной сторонами.

Таким образом, право на получение пожизненной ренты связано с личностью получателя ренты, а обязательство выплаты ренты носит личный характер. М.В. Гордон “личное” усматривал в том, что, если отношения сторон развиваются законно, тот, кто отчуждает, становится фактическим членом семьи приобретателя

строения, и что договор ренты должен заключаться лично сторонами, и он не может быть заключен через представителя [2, с. 121-123]. Точка зрения М.И. Гордона выходит за пределы присущих цивилистике правовых категорий и не основана на законе, так как обязанность личного исполнения договора ренты из характера договора не вытекает. Значит, оснований для не применения п. 4 статьи 183 ГК о представительстве не имеется. Поскольку срок исполнения договора пожизненной ренты определяется сроком жизни именно гражданина, то юридическое лицо выступать в качестве получателя такой ренты не может. При установлении пожизненной ренты в пользу нескольких граждан их доли в праве получения ренты считаются равными. Сополучателями ренты на практике могут выступать супруги, родители, дети, другие члены семьи. Правило о равенстве долей, (п. 2 статьи 567 ГК), является диспозитивным, поэтому договором могут быть определены и иные критерии определения размеров долей. В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты.

Пунктом 2 статьи 567 ГК предусматривается, что договор пожизненной ренты может исключить право переживших получателей ренты на приращение своих долей за счет доли умершего. Это означает, что если в договоре стороны не установили иного условия о размере долей и не исключили право переживших получателей ренты на приращение доли умершего получателя, то условие о равенстве долей, а также право на долю умершего является императивным.

В случае смерти последнего получателя обязательство выплаты ренты прекращается. Данное императивное правило действует и тогда, когда получатель ренты изначально выступал в одном лице, то есть наследственное правопреемство не наступает. Отсюда следует вывод, что правопреемство исключено, если наследовать уже некому, и все родственники и возможные иные лица, включенные в состав получателей пожизненной ренты, умерли. Если у умерших получателей ренты остались при жизни родственники, которые не были включены в состав получателей ренты, то, исходя из специфики данного вида договора ренты, они не смогут стать его участниками, действие его прекращается, так как наследственное правопреемство здесь не предусмотрено.

Не определено законом и число возможных получателей ренты. Оно не ограничено даже степенью родства, что может привести к обстоятельствам, ухудшающим положение плательщика ренты, поскольку обязанность может длиться гораздо дольше возможной жизни самого плательщика, стать пожизненной и для плательщика тоже. В то же время следует учитывать рисковый характер ренты, который не позволяет установить точный срок прекращения договора пожизненной ренты. В связи с этим, заключая договор, плательщику следует установить точное количество получателей ренты, учитывая свои материальные возможности и неопределенный период длительности договора. Представляется, что положения о степени родства получателей ренты и их количестве не должны быть императивными, а определяться самими сторонами в зависимости от предмета договора, потребностей и возможностей сторон и от правовой ситуации в целом. Определенной правовой гарантией для плательщика ренты в данном случае является то, что для получателей ренты наследуемое правопреемство исключено. Такие же правовые последствия наступают и при смерти плательщика ренты, что следует из смысла главы 33 ГК, которая не содержит норм, отсылающих к институту наследования в данном случае. Исходя из сути договора пожизненной ренты, обязательство по ее выплате прекращается смертью получателя, а не плательщика, в случае смерти плательщика имущество остается у получателя. Таким образом, п. 2 статьи 567 ГК, регулирующий прекращение договора ренты в случае смерти всех ее получателей, распространяется и на плательщика.

Однако прекращение договора пожизненной ренты смертью плательщика можно лишь предположить, поскольку статьей 567 ГК он прямо не предусмотрен, а значит, не является императивным. Если при этом исключить наследственное правопреемство по продолжению исполнения договора наследниками плательщика и тем самым лишить их возможности получить данное имущество, ради которого плательщиком изначально был заключен договор, то это будет являться некоторым ущемлением прав плательщика. Такой вывод обоснован тем, что плательщик за время исполнения договора пожизненной ренты к моменту своей смерти мог выплатить значительную сумму стоимости имущества, даже всю его стоимость или превысить ее. Исходя из этого, на наш взгляд, следует по соглашению сторон допустить возможность привлечения в качестве плательщика правопреемника умершего. Переход имущества к плательщику ренты вследствие смерти ее получателя напоминает наследование, потому что сам переход связан именно со смертью. Помимо смерти основанием для перехода будет являться договор пожизненной ренты. Более того, в ГК не сказано, что смерть плательщика прекращает обязательство. Это позволяет нам согласиться с М.М. Брагинским, который допускает здесь правопреемство [1, с. 647]. С целью исключения противоречий и уточнения законодательства по этому вопросу следует в статье 567 ГК ч. 2 предусмотреть п. 3, допускающий правопреемство в отношении плательщика ренты: "В случае смерти плательщика ренты его обязательство по ее выплате переходит к иному лицу по соглашению сторон на основании наследственного правопреемства".

При этом замена плательщика пожизненной ренты, не связанная с его смертью, на другое лицо может оказаться для получателя ренты абсолютно неприемлемой, тем более, что на передачу обремененного рентой недвижимого имущества новому приобретателю согласия получателя пожизненной ренты не требуется. Учитывая это, закон устанавливает, что рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату (статья 557 ГК). Так как параграф ГК 3 о пожизненной ренте не предусматривает правопреемства в отношении получателя ренты и не уточняет этот вопрос в отношении плательщика, то на практике может возникнуть правовая ситуация, когда норма закона, исключая правопреемство, может ухудшить положение получателя пожизненной ренты.

Заключение

Итак, изложенное свидетельствует о том, что в целях более полной защиты прав сторон следует законодательно уточнить субъектный состав договора пожизненной ренты. В параграфах 3 и 4 ГК не конкретизируется этот вопрос. Статья 567 ГК закрепила лишь общее положение получателя и не уточняет плательщика ренты, что порождает разные подходы и ошибки в нотариальной и судебной практике, зачастую влечет признание договоров ренты недействительными. Чтобы устранить этот пробел в отношении плательщика и получателя договора пожизненной ренты, целесообразно установить, что субъекты договора пожизненной ренты должны быть исчерпывающе урегулированы в ГК, для этого:

а) Статью 567 ГК следует назвать "Стороны пожизненной ренты", а п. 1 сформулировать: "1. Получатель пожизненной ренты – это любое физическое лицо, независимо от возраста и дееспособности, передающее имущество под выплату ренты на период его жизни, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

Плательщик пожизненной ренты – это любое дееспособное физическое лицо, а также любое юридическое лицо, как коммерческое, так и некоммерческое";

б) Целесообразно также в п. 2 статьи 567 ГК предусмотреть ч. 3, допускающую правопреемство на стороне плательщика ренты, изложив ее: “В случае смерти плательщика ренты его право по ее выплате переходит к иному лицу по соглашению сторон на основании наследственного правопреемства”;

в) Для более полной защиты прав получателя п. 3 статьи 567 ГК считаем возможным дополнить указанием на то, что считается ничтожным договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер в течение двух календарных месяцев после его заключения;

В итоге проведенного анализа статью 567 ГК целесообразно представить в новой редакции: “Стороны договора пожизненной ренты

1. Плательщиком ренты может выступать любое дееспособное физическое лицо, а также любое юридическое лицо, как коммерческое, так и некоммерческое.

В случае смерти плательщика ренты его право по ее выплате переходит к иному лицу по соглашению сторон на основании наследственного правопреемства.

2. Получателем ренты может выступать любое физическое лицо, независимо от возраста и состояния здоровья. Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

Допускается установление пожизненной ренты и (или) пожизненного содержания с иждивением в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты.

В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

3. Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, а также в течение двух календарных месяцев после его заключения, ничтожен”.

ЛИТЕРАТУРА

1. **Брагинский, М.И.** Договорное право : учебник. В 2 кн. / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2005. – Кн. 2: Договоры о передаче имущества – 797 с.
2. **Гордон, М.В.** Радянське цивільне право / М.В. Гордон. – Харьков: Харьковск. юрид. інст – т, 1966. – 212 с.
3. **Ем, В.С.** Договор ренты / В.С. Ем // Законодательство. – 1999. – № 5. – С. 8-18.
4. **Третьякова, И.П.** Общие положения о ренте и пожизненном содержании / И.П. Третьякова // Гражданское право: учебник в 2 ч. / редкол.: И.П. Третьякова, В.Ф. Чигир (отв. ред.) [и др.] – Минск: Амалфея, 2002. – Ч. 2. – С. 141-156.
5. **Гражданское право. Общ. и Особенная части: учебник / А.П. Фоков [и др.]; под ред. А.П. Фокова. – М.: КНОРУС, 2005. – 688 с.**
6. **Французский гражданский кодекс / Науч. редактирование и предисловие канд. юрид. наук Д.Г. Лазарова, пер. с фр. А.А. Жуковой, Г.А. Пашковской. – СПб.: Изд-во “Юридический ЦЕНТР ПРЕСС”, 2004. – 1101 с.**
7. **Хохлов, С.А.** Рента и пожизненное содержание с иждивением / С.А. Хохлов // Гражданский кодекс Росс. Фед. Текст, комментарии, алфавитно-предм. указ. / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. – М.: Норма, 1996. – Ч. 2. – 734 с.
8. **Цибуленко, З.И.** Рента и пожизненное содержание с иждивением / З.И. Цибуленко // Российская юстиция. – 1997. – № 6. – С. 12-13.