## **Чем пожизненная рента отличается от пожизненного содержания с иждивением**

Термин "рента" (нем. Rente, фр. rente, происходит от лат. reddita отданная) означает всякий регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от своих получателей предпринимательской деятельности [7, с.601].

Этот термин вошел в правовые словари многих государств одновременно с трансформацией гражданского права в условиях рынка, представляя собой общее обозначение дохода, получаемого от вложения капитала.

До недавних пор наше законодательство, отрицавшее всякую возможность получения нетрудовых доходов, допускало применение рентных отношений только при отчуждении жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания с весьма ограниченным составом участников и жесткими условиями заключения и исполнения договора (ст. ст.250 - 253 ГК 1964 г). Видимо это и обусловило то обстоятельство, что в наименовании главы 33 Гражданского кодекса Республики Беларусь 1998 г. (далее - ГК) в целях сохранения преемственности указанная разновидность пожизненной ренты оговорена особо.

Кардинальное изменение экономической и правовой систем в начале 90-х годов прошлого столетия привело к исключению запретов и ограничений на получение доходов от имущества. Согласно новому ГК разрешается отчуждение имущества под выплату и постоянной ренты (§ 2 гл.33), и пожизненной ренты (§ 3 гл.33). Что касается такой разновидности пожизненной ренты как содержание с иждивением, то ее применение не ограничено более по видам имущества, отчужденного под ренту (по ГК 1964 г. это мог быть только жилой дом (квартира), а также составу участников рентных отношений. При этом получение ренты гражданами не ставится, как это предусматривалось ГК 1964 г., в зависимость от состояния их здоровья, возраста, трудоспособности. Получателями ренты могут быть любые граждане, желающие отдать свое имущество тому, кто в обмен на это имущество согласиться выплачивать ренту.

В главе 33 ГК содержатся как общие нормы о ренте, так и специальные. Общие нормы применяются в случаях, когда отношения не урегулированы нормами специальными.

В отличие от других договоров в новом ГК рентные отношения урегулированы практически исчерпывающим образом и не содержат за редким исключением отсылок к иным актам законодательства. Вместе с тем уяснение сути правового регулирования ренты и определение правового поля для целей правоприменительной деятельности немыслимо без анализа содержания ряда норм ГК, определяющих другие институты гражданского законодательства, применительно к институту ренты (это, прежде всего, касается субъектного состава, общих условий заключения и исполнения договоров, ответственности сторон, прекращения договора).

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 (2, п.1 ст.554).

Прежде всего, следует отметить, что рента является реальным договором, поскольку для его заключения требуется реальная передача имущества плательщику ренты. Само соглашение о передаче имущества никаких правовых последствий не влечет, поскольку обязанности по выплате ренты возникают у плательщика только после получения им оговоренного имущества (в определении договора употреблена в этой связи формулировка "в обмен на полученное имущество"). При этом ст.556 ГК разграничивает два случая отчуждения имущества под выплату ренты. Один из них - когда получатель ренты отчуждает имущество плательщику ренты с условием предоставления ему в качестве встречного удовлетворения не только собственно рентных выплат, но и возмещения стоимости передаваемого имущества. В этом случае к отношениям сторон по передаче имущества и его оплате применяются соответственно правила договора купли-продажи (например, ст.434 ГК о последствиях неисполнения обязанности передать принадлежности и документы, относящиеся к товару, или ст. ст.455 и 456 ГК о цене товара и его оплате). Другой случай, являющийся наиболее типичным для имеющих место на практике рентных отношений, - это передача имущества в собственность плательщика ренты бесплатно, когда встречное удовлетворение взамен переданного имущества сводится только к рентным платежам. К подобного рода отношениям в части порядка и условий передачи имущества согласно ст.556 ГК должны применяться правила о договоре дарения.

После передачи имущества получатель ренты не несет никаких обязанностей; по смыслу договора он обладает лишь правами на получение ренты в виде определенной денежной суммы либо на получение средств на свое содержание в иной форме. И, наоборот, получив имущество в собственность, плательщик ренты обязан в обмен на это имущество выплачивать другой стороне ренту в сроки и на условиях, предусмотренных договором. Таким образом, договор ренты следует отнести к односторонним договорам.

Рента является возмездным договором, поскольку предоставление содержания получателю ренты обусловлено передачей плательщику ренты имущества в собственность.

Отчуждение имущества как основной признак договора ренты сближает его с рядом таких договоров как купля-продажа, дарение, мена, заем.

Отличить ренту от указанных договоров можно по ряду признаков, несмотря на определенную общность их характеристик. Да, действительно, в соответствии со ст.556 ГК в случаях, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (гл.30), а в случаях, когда такое имущество передается бесплатно - правила о договоре дарения (гл.32). Однако законодатель особо подчеркнул, что применение правил о купле-продаже или дарении к рентным отношениям допустимо постольку, поскольку иное не установлено правилами гл.33 ГК и не противоречит существу договора ренты.

Во-первых, ренте присущи такие признаки, которые не свойственны никаким другим договорам об отчуждении имущества. Суть их заключается в характере встречного удовлетворения, т.е. в предоставлении получателем имущества пожизненного или постоянного содержания другой стороне. Это содержание является для последней зачастую единственным источником средств на существование.

Во-вторых, отношения, возникающие из договора ренты, носят долговременный и стабильный характер (допускается выплата ренты бессрочно или на срок жизни получателя ренты).

В-третьих, в отличие от договоров купли-продажи и мены, по которым совершается эквивалентный товарообмен ("товар" - "деньги", "товар" - "товар") по договору ренты эквивалентность может только предполагаться, поскольку на практике это всегда связано с риском того, что размер рентных платежей может оказаться больше стоимости переданного имущества. Общий размер рентных платежей по договору ренты не подсчитывается и он не может быть ограничен стоимостью имущества. С этой точки зрения договоры ренты являются алеаторными (рисковыми: от лат. alea - игральная кость, случайность). По рентным договорам каждая из сторон берет на себя известную долю риска фактически получить меньше того, чем сама предоставила. Как отмечал О.С. Иоффе, анализируя природу договоров пожизненного содержания, "на первый план в них выступает известный элемент риска, принимаемого на себя каждой из сторон, так как вполне вероятно, что либо один, либо другой контрагент фактически получит встречное удовлетворение меньшего объема, чем им самим предоставленное" [4, с.378].

Наконец, если рассматривать схожие и отличительные признаки договора ренты и договора займа, то к первым, несомненно, относятся те, которые характеризуют эти договоры как односторонние и возмездные. Однако возмездность здесь носит разный характер. По договору займа заемщик обязан возвратить в установленный срок сумму долга и проценты, если иное не предусмотрено законом или договором. В договоре ренты возмездность выражается в регулярной выплате рентных платежей, которые тоже можно рассматривать в качестве процентов, в которые трансформировалось имущество, переданное получателем ренты ее плательщику. При этом, однако, выплаты по договору ренты могут носить, как было отмечено выше, бессрочный характер (при постоянной ренте) либо ограничиваться сроком жизни получателя ренты (например, в случае пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением).

Каких-либо ограничений, касающихся передаваемого под выплату ренты имущества, ГК не содержит. Это может быть как недвижимость, так и движимые вещи. В их числе могут быть денежные суммы, коллекции, посуда, мебель, изделия из драгоценных металлов, квартира, жилой дом, дача, гараж, предприятие как имущественный комплекс.

Указанные характеристики рентных отношений в известной мере предопределили и форму договора ренты, которая максимальным образом должна гарантировать интересы получателя ренты как правообладателя.

Согласно ст.555 ГК договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, - также и государственной регистрации. Такое жесткое требование обязательного соблюдения нотариальной формы независимо от вида и стоимости имущества законодатель, кстати, применил только к договору ренты.

В соответствии со ст.166 ГК несоблюдение нотариальной формы или требования о государственной регистрации договора ренты влекут его недействительность. Такой договор является ничтожным, а стороны приводятся в первоначальное положение, т.е. плательщик ренты возвращает полученное им имущество обратно получателю ренты, а последний возвращает сумму платы, если договором ренты предусматривалась передача имущества за плату.

Не исключаются случаи, когда на практике предусмотренная законом форма договора ренты может быть не соблюдена. При этом могут быть ситуации, когда плательщик ренты начал выплату рентных платежей, но получатель ренты считает сделку ничтожной из-за несоблюдения формы договора и, наоборот, когда имущество получателем ренты передано, все условия договора оговорены, но плательщик ренты уклоняется от его нотариального удостоверения. Возможна ситуация, когда сторона уклоняется от государственной регистрации. В таком случае на указанные отношения в полной мере распространяются требования ст.166 ГК. Если одна из сторон полностью или частично исполнила договор, требующий нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения, суд вправе признать такой договор действительным по требованию стороны, его исполнившей. В этом случае последующее нотариальное удостоверение договора не требуется.

Если договор ренты совершен в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от его регистрации (в случаях, когда под выплату ренты предусматривалось отчуждение недвижимости), суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации договора. В этом случае договор регистрируется в соответствии с решением суда.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения или государственной регистрации договора, должна возместить также другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации договора.

Законом оговорены специальные гарантии получателя ренты в случае отчуждения переданного им имущества плательщиком ренты, поскольку имущество, переданное плательщику ренты, не исключается из гражданского оборота. В целях защиты прав получателя ренты в соответствии с п.1 ст.557 ГК рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. Это означает, что в случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества.

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. Законодательством или договором может быть предусмотрена не субсидиарная, а солидарная ответственность бывшего плательщика ренты. Таким образом, если новый собственник недвижимости, обремененной рентой, не будет выплачивать рентные платежи их получателю (в силу различных причин: неплатежеспособности, преднамеренного уклонения и т.п.), либо в разумный срок не даст ответ рентополучателю на заявленное последним требование о выплате, получатель ренты вправе предъявить требование о выплате рентных платежей к прежнему плательщику ренты, которое должно быть удовлетворено в соответствии с положениями ст.370 ГК о субсидиарной (дополнительной) ответственности или ст. ст.303 - 306 ГК о солидарной ответственности, если это предусмотрено законом или договором.

К специальным гарантиям прав получателя ренты следует отнести и положения, предусмотренные ст.558 ГК, касающиеся обеспечения выплаты ренты. Так, при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество. Указанное право здесь возникает не в силу соглашения сторон о залоге, а порождается автоматически самим фактом заключения договора ренты недвижимого имущества. Плательщик ренты согласно требованиям ст.324 ГК обязан принять все меры для обеспечения сохранности переданной ему недвижимости, являющейся в силу закона предметом залога. Наделение, таким образом, получателя ренты правами залогодержателя, означает предоставление ему преимущественного перед многими другими кредиторами права на удовлетворение своих требований из стоимости переданной плательщику ренты недвижимости.

Существенным условием договора ренты, предусматривающего передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, является также условие, согласно которому плательщик ренты обязан предоставить получателю ренты обеспечение исполнения его обязательства в соответствии со ст.310 ГК (неустойку, поручительство, банковскую гарантию, задаток и др.). В качестве альтернативы ст.558 ГК допускает страхование плательщиком ренты риска ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору ренты в пользу получателя ренты.

При невыполнении плательщиком ренты обязанностей по предоставлению получателю ренты обеспечения исполнения своих обязательств либо страхования риска ответственности, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора (2, п.3 ст.558).

В случае просрочки выплаты ренты плательщик ренты уплачивает ее получателю проценты, размер которых предусмотрен ст.366 ГК, если только иной размер процентов не установлен договором ренты. Размер процентов в соответствии с п.1 ст.366 ГК определяется учетной ставкой Национального банка Республики Беларусь на день исполнения денежного обязательства. Проценты взимаются за весь период пользования чужими средствами по день фактической уплаты суммы этих средств кредитору, если законом или договором не установлен более короткий срок. При этом следует иметь в виду, что взимание процентов за просрочку выплаты ренты как за просрочку денежного обязательства допускается независимо от того, в какой форме осуществляются рентные платежи: предоставлением вещей, деньгами, выполнением работ или оказанием услуг, удовлетворением потребности получателя ренты в жилище, питании, одежде, уходе за ним и т.п.

Статьями 560 - 566 ГК оговорены особенности постоянной ренты, которые прежде всего касаются характеристики получателя этой ренты, формы и размеров ренты, сроков выплаты, прав сторон договора на выкуп ренты, выкупной цены и последствий случайной гибели имущества, переданного под выплату ренты.

Согласно п.1 ст.560 ГК получателями постоянной ренты могут быть как граждане, так и юридические лица в форме некоммерческих организаций, если это не противоречит законодательству и соответствует целям их деятельности. В числе получателей постоянной ренты, таким образом, на практике могут выступать различного рода фонды, преследующие социальные, благотворительные, культурные, образовательные и иные общественно-полезные цели, общественные, религиозные организации и т.п. Исключение из данного перечня может касаться таких некоммерческих организаций, которым существование в качестве рантье противоречит законодательству или целям их деятельности, что должно быть определено в учредительных документах.

В случаях, когда в качестве получателей ренты выступают лица, находящиеся под опекой или попечительством, необходимо соблюдение требований ст.35 ГК о распоряжении имуществом, передаваемым плательщику ренты в обмен на получение рентных платежей.

Не имеют права быть получателями ренты коммерческие организации. В соответствии со ст.46 ГК они являются юридическими лицами, преследующими извлечение прибыли. Указанная прибыль может быть получена от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг посредством осуществления предпринимательской деятельности, а не от передачи имущества в собственность другим лицам под выплату постоянной ренты.

В отношении плательщиков постоянной ренты закон никаких ограничений не устанавливает. Ими могут быть как граждане, так и любые юридические лица, если только учредительные документы разрешают им заниматься такого рода деятельностью.

В договоре постоянной ренты допускается изменение субъектного состава. Так, право на получение ренты может передаваться путем уступки требования или переходить по наследству, а если получателем выступала некоммерческая организация - переходить в порядке правопреемства к вновь созданным юридическим лицам, если иное не предусмотрено законодательством или договором (2, п.2 ст.560). При этом, однако, новые получатели ренты должны соответствовать требованиям, изложенным выше. Например, государство может явиться наследником, но не может быть получателем ренты. Равным образом, права получателя ренты не могут перейти в порядке правопреемства к новому юридическому лицу, которое не может быть рентополучателем в силу предписаний учредительных документов. Что касается перехода прав получателя ренты на новое лицо путем уступки требования, то договором, например, может быть предусмотрено в качестве обязательного условия согласие плательщика ренты на такую уступку, без чего переход прав получателя ренты на новое лицо невозможен.

По смыслу ст.561 ГК приоритетной формой рентных платежей являются деньги в установленных договором размерах.

Договором постоянной ренты допускается также выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты. Последнее обстоятельство позволяет сделать вывод, что денежная сумма, установленная соглашением сторон, является базовой и имеет определяющее значение при разных формах выплаты ренты. Применительно к имуществу закон не устанавливает каких-либо ограничений. Можно согласиться с точкой зрения, что на практике рентные платежи могут носить смешанный характер, когда часть ренты выражается в денежной сумме, а часть - в виде вещей, работ, услуг, эквивалентных по стоимости согласованной сторонами денежной сумме.

Конкретный размер постоянной ренты устанавливается исключительно соглашением сторон. Отсутствие такого соглашения не может быть восполнено диспозитивными нормами закона. В частности, при определении размера ренты при отсутствии соглашения сторон о нем не может быть применен п.3 ст.394 ГК, предусматривающий, что в случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора может быть оплачено по цене, которая при сравниваемых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги. От других видов возмездных договоров рента отличается исключительно индивидуальными характеристиками как рискового обязательства, о чем уже говорилось выше, в связи с чем размер ренты должен быть указан в договоре в качестве необходимого условия.

Размер выплачиваемой ренты, если только иное не предусмотрено договором, не является величиной постоянной, поскольку он согласно п.2 ст.561 ГК увеличивается пропорционально увеличению установленного законодательством размера минимальной заработной платы. Более того, стороны могут предусмотреть иной механизм "осовременивания" указанного размера без привязки его к размеру минимальной заработной платы. Не исключается также и право сторон предусмотреть в договоре неизменность ренты безо всякой индексации.

Срок договора постоянной ренты определяется самой ее сутью, т.е. выплата ренты не может быть ограничена каким-то периодом, хотя периодичность выплаты рентных платежей может быть определена применительно к какому-то календарному сроку. Если стороны не согласовали сроки выплаты ренты в договоре, то в силу ст.562 ГК постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала.

Обязательственные отношения сторон по договору ренты, как уже отмечалось выше, могут существовать бесконечно долго. Но это отнюдь не означает, что они в принципе не могут быть прекращены ни при каких обстоятельствах.

Применительно к договору постоянной ренты можно указать, что обязательство по ее выплате может быть прекращено как по основаниям, общим для большинства гражданско-правовых обязательств (за определенными изъятиями), так и по специальным основаниям, присущим только для рентных отношений. Так, на практике из первой группы оснований может иметь место прекращение обязательства соглашением сторон, которые сами определяют порядок и условия взаиморасчетов, компенсационных выплат и т.п.

Получатель ренты может отказаться от получения рентных платежей, прекратив обязательство прощением долга.

По смыслу договора стороны могут также прибегнуть к отступному. Обязательство может быть прекращено совпадением плательщика ренты и ее получателя в одном лице, новацией и по другим основаниям, предусмотренным гл.26 ГК, за исключением одного из них - это прекращения обязательства исполнением. В силу алеаторного характера рентных отношений даже многократное превышение выплаченных платежей стоимости переданного под выплату ренты имущества не прекращает ренту.

К особым основаниям прекращения рентных отношений следует отнести следующие.

Обязательство ренты прекращается, когда права получателя ренты переходят к субъекту, который в силу закона не может выступать в качестве такового (например, к коммерческой организации, или к некоммерческой, но не имеющей такого права в силу учредительных документов).

Рентное обязательство может быть прекращено путем выкупа постоянной ренты ее плательщиком. Указанное право плательщика ренты в силу предписаний ст.563 ГК является безусловным и может быть реализовано независимо от наличия каких-либо обстоятельств и мотивов, обосновывающих такой выкуп [8, с.324]. Более того, плательщик ренты в силу закона не может отказаться от своего права на выкуп ренты, равно как и от дальнейшей выплаты ренты без ее выкупа. Условие договора об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп ничтожно (2, ч.1 п.3 ст.563). Договором, однако, может быть предусмотрено, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего 30 лет с момента заключения договора (2, ч.2 п.3 ст.563).

Для действительности отказа плательщика постоянной ренты от ее выплаты путем выкупа необходимо соблюдение ряда условий.

Во-первых, такой отказ должен быть заявлен плательщиком ренты в письменной форме. Устное волеизъявление никаких юридических последствий не влечет.

Во-вторых, отказ должен быть заявлен не позднее чем за 3 месяца до прекращения выплаты ренты. Поскольку договором постоянной ренты может быть предусмотрен более длительный срок для такого заявления плательщиком ренты, то трехмесячный срок является, таким образом, минимальным сроком, который должен быть соблюден, если стороны при заключении договора не условились об ином.

В-третьих, плательщик ренты не освобождается от рентного обязательства, несмотря на подачу в установленный срок письменного заявления об отказе, до тех пор, пока получатель ренты не получит всю сумму выкупа, если только иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

В соответствии со ст.565 ГК выкупная цена постоянной ренты определяется договором постоянной ренты. При этом стороны не связаны какими-либо установленными в законе критериями для исчисления цены выкупа. По усмотрению сторон она может быть определена в зависимости от стоимости отчужденного имущества, размера предусмотренной договором или фактически выплаченной ренты. При определении цены выкупа стороны могут принять во внимание и другие обстоятельства. Нормативно размер выкупной цены предопределен только на случай отсутствия условия о ней в договоре. В таком случае законом предусмотрены 2 подхода. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре, по которому имущество было передано под выплату ренты с оплатой, выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре, по которому имущество было передано под выплату ренты бесплатно, в выкупную цену включается как годовая сумма подлежащей выплате ренты, так и цена переданного имущества, которая определяется по правилам, предусмотренным п.3 ст.394 ГК, т.е. по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

В силу ст.564 ГК выкуп постоянной ренты может осуществляться и по инициативе получателя ренты. Основания, перечисленные в указанной статье, по которым получатель постоянной ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком, связаны в большинстве своем с нарушениями плательщиком ренты своих обязательств по выплате ренты.

К таковым, в частности, ГК относит просрочку плательщиком ренты ее выплаты более чем на 1 год. Указанное правило носит диспозитивный характер, поскольку договором могут быть определены и иные сроки, нарушение которых будет свидетельствовать о просрочке выплаты ренты.

Получатель вправе требовать от плательщика ренты ее выкупа в случае нарушения последним своих обязательств по обеспечению выплаты ренты (2, ст.558).

В качестве самостоятельного основания названо в ст.564 ГК признание плательщика ренты экономически несостоятельным (банкротом) либо возникновение иных обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что рента не будет выплачиваться плательщиком ренты в размере и сроки, установленные договором. Для применения данного основания должно иметь место признание плательщика ренты несостоятельным (банкротом), осуществленное по установленной процедуре судом. Равным образом, в судебном порядке должна быть сделана и оценка других обстоятельств, очевидно свидетельствующих о неплатежеспособности плательщика ренты, т.е. о том, что рента в обусловленных размерах и в сроки выплачиваться не будет.

Получатель ренты вправе требовать ее выкупа плательщиком также в случае, когда недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено несколькими лицами (2, п.4 ст.564). Наличие такого основания оправдано стремлением законодателя максимальным образом обеспечить надлежащую выплату ренты в соответствии с договором. Несомненно, что дробление прав на имущество, переданное под выплату ренты, существенным образом ухудшает обеспеченность выплаты ренты. При этом не имеет значения, находится ли имущество, переданное под выплату ренты, в общей совместной или в общей долевой собственности.

Перечень оснований, перечисленных в ст.564 ГК, когда получатель ренты вправе требовать выкупа ренты ее плательщиком, не является исчерпывающим. Договором могут быть предусмотрены и иные основания для предъявления получателем ренты такого требования и его удовлетворения. Более того, по смыслу указанной статьи законодатель не связывает возможность использования того или иного основания, включенного в договор, с виновным поведением плательщика ренты.

Выкупная цена постоянной ренты в случаях, когда инициатива выкупа ренты исходит от ее получателя, определяется по тем же правилам, что и при отказе от дальнейшей выплаты ренты ее плательщиком (2, ст.565).

Наконец, обязательство по выплате постоянной ренты прекращается в случае гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату этой ренты за плату (2, п.2 ст.566), если плательщик не требует изменения условий ее выплаты. Если же имущество под выплату постоянной ренты было передано бесплатно, то плательщик ренты несет риск случайной гибели или случайной порчи, повреждения такого имущества, как его собственник, т.е. он обязан выплачивать ренту на прежних условиях и прекращение рентных обязательств может иметь место только по иным обстоятельствам, например, посредством выкупа ренты.

Правила, касающиеся постоянной ренты, во многом применимы и к пожизненной ренте, однако есть ряд специфических особенностей, выделяющих указанную ренту в особую разновидность.

Пожизненная рента, как это уже следует из ее названия, может устанавливаться только на период жизни гражданина. Юридическое лицо, таким образом, выступать в качестве получателя такой ренты не может. 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, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, является ничтожным (2, п.3 ст.567).

Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве получения ренты считаются равными. Сополучателями ренты на практике могут выступать супруги, родители, дети, другие члены семьи и т.п. Правило о равенстве долей, предусмотренное ГК, не является императивным, поскольку 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. Кодексом и в данном случае предусматривается, что договором пожизненной ренты может быть предусмотрено иное, т.е. договор может исключить право переживших получателей ренты на приращение своих долей за счет доли умершего. В случае смерти последнего получателя обязательство выплаты ренты прекращается. Императивное правило о прекращении выплаты ренты в случае смерти последнего получателя ренты работает и в случае, когда получатель ренты изначально выступал в одном лице, т.е. наследственное правопреемство не наступает.

В силу привязки договора пожизненной ренты к личности получателя не может также иметь места и переход прав получателя ренты к другим лицам путем уступки требования.

Ст.568 ГК допускает форму рентных платежей в виде денежной суммы, которая определяется в договоре и которая должна выплачиваться получателю ренты периодически в течение его жизни. В тех случаях, когда сторонами заключен договор о пожизненном содержании с иждивением, в договоре должна быть определена денежная оценка такого содержания.

Кодексом установлен и минимальный размер пожизненной ренты, который является обязательным для сторон рентного договора. В расчете на месяц этот размер должен быть не менее размера минимальной заработной платы, установленного законодательством. При этом с увеличением установленного размера минимальной заработной платы суммы, выплачиваемые в виде рентных платежей, пропорционально увеличиваются (2, ст.299). Следовательно, закон в данном случае не допускает собственного усмотрения сторон, а категорически требует увеличения размера пожизненной ренты. Такой подход законодателя к определению минимального размера пожизненной ренты вполне оправдан, поскольку по своему характеру пожизненная рента является одним из источников повседневного обеспечения жизни получателя ренты, имеет для него реальное экономическое значение и не должна сводиться к формальной передаче каких-либо малозначительных сумм.

Кодексом также установлена выплата пожизненной ренты по окончании каждого календарного месяца (2, ст.569). Договором может быть предусмотрена и иная периодичность выплат.

Закон не содержит каких-либо ограничений и особенностей в части прекращения договора пожизненной ренты соглашением сторон.

Допускается также одностороннее расторжение договора по требованию получателя ренты.

В соответствии с п.1 ст.570 ГК получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты либо расторжения договора и возмещения убытков. Такое требование может быть заявлено получателем ренты в случаях существенного нарушения договора пожизненной ренты ее плательщиком. Перечень таких случаев закон не приводит, поэтому допустимо в данном случае применить аналогию закона, воспользовавшись положениями ст.564 ГК. Применительно к сути пожизненной ренты существенным нарушением договора можно признать длительную просрочку рентных платежей либо их систематическую задержку, непредоставление необходимого обеспечения ренты, нарушение плательщиком ренты иных обязанностей, что лишает получателя ренты возможности получить то, на что он рассчитывал, заключая договор. Поскольку указанные и другие обстоятельства, которые могут послужить основанием для расторжения договора, имеют определяющее значение для судьбы договора, желательно, чтобы они были оговорены в самом договоре.

Если получатель пожизненной ренты в случае существенного нарушения договора ренты ее плательщиком заявляет требование о выкупе ренты плательщиком, такой выкуп осуществляется на условиях, предусмотренных ст.565 ГК, определяющей выкупную цену постоянной ренты. При этом, однако, необходимо иметь в виду, что если под выплату пожизненной ренты имущество (жилой дом, квартира и др.) отчуждалось бесплатно, то получатель ренты вправе потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты (2, п.2 ст.570).

Как уже отмечалось, при существенном нарушении договора пожизненной ренты плательщиком ренты ее получатель вправе также требовать расторжения договора и возмещения убытков. Таким образом, в отличие от договора постоянной ренты договор пожизненной ренты может быть расторгнут без выкупа ренты. Для определения размера убытков в таком случае должны применяться правила статей 14 и 364 ГК. Исходя из требований указанных статей получатель ренты вправе претендовать на возмещение всех понесенных им потерь, включая стоимость переданного им под выплату ренты имущества, поскольку согласно ст.570 ГК он не вправе претендовать на возврат указанного имущества, даже если оно отчуждалось бесплатно.

Есть особенности и в последствиях случайной гибели имущества, переданного под выплату пожизненной ренты. В отличие от постоянной ренты, плательщик пожизненной ренты не освобождается от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором пожизненной ренты, при случайной гибели или случайном повреждении имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, даже если это имущество было передано за плату. Таким образом, риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату ренты, несет плательщик ренты независимо от условий передачи имущества. Более того, по смыслу ст.571 ГК плательщик ренты не вправе в таком случае претендовать и на изменение условий выплаты ренты.

Пожизненное содержание с иждивением, о чем уже говорилось выше, является разновидностью пожизненной ренты, имеющей однако ряд отличительных особенностей. Правила, касающиеся договора пожизненной ренты, применяются к договору пожизненного содержания с иждивением в случаях, если иное не предусмотрено ст. ст.572 - 576 ГК, регулирующими отдельные вопросы пожизненного содержания с иждивением.

согласно ст.572 ГК по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - 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).

Договор пожизненного содержания с иждивением подлежит обязательной государственной регистрации, в силу чего признается заключенным с момента регистрации, если иное не предусмотрено законом (2, ст.166 и п.3 ст.403).

Таким образом, в отличие от других видов ренты обеспечение пожизненного содержания с иждивением может осуществляться только с передачей в собственность плательщика ренты какой-либо недвижимости.

Обязанности плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением вытекают из самой сути рентных отношений: это может быть обеспечение потребностей гражданина-получателя ренты в жилище, питании, одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина - и в уходе за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг (2, п.1 ст.573). Приведенный в ГК перечень услуг, предоставляемых получателю ренты, является примерным, поэтому конкретные обязательства плательщика должны быть указаны в договоре.

При этом возможно как расширение перечня услуг, так и его сужение, что не противоречит закону. Кодекс не связывает также предоставление получателю услуг с обязательным использованием для этого переданного плательщику имущества. В обеспечение пожизненного содержания с иждивением гражданин, проживающий в городской квартире, может передать плательщику жилой дом в сельской местности, оговорив, например, в договоре удовлетворение его потребностей только в пище и уходе.

Срок действия договора пожизненного содержания с иждивением определяется периодом жизни получателя содержания. Периодичность предоставления содержания законом особо не оговаривается, поскольку решение вопроса зависит в конечном итоге от характера предоставляемых услуг. Если речь идет об обеспечении потребностей иждивенца в жилище, питании, уходе, то следует исходить из необходимости обеспечения нормальных естественных потребностей человека, если только стороны не оговорили специально эти вопросы в самом договоре.

Однако, независимо от вида предоставляемых получателю услуг и их количества в договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. Максимальный размер стоимостного выражения содержания законом не ограничивается, тогда как минимальный не может быть менее двукратного размера минимальной заработной платы, установленного законодательством. Предполагается, что "меньший объем содержания не обеспечивает целей договора, превращает его либо в притворный, прикрывающий другую сделку (например, дарение), либо в кабальный для получателя" [8, с.328]. Учитывая допустимость применения правил о пожизненной ренте, следует иметь в виду, что стоимость пожизненного содержания с иждивением пропорционально увеличивается с увеличением в установленном порядке размера минимальной заработной платы, как это предусмотрено ст.299 ГК.

При разрешении спора между сторонами об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности (2, п.3 ст.573).

Данное уточнение не вступает в противоречие с положениями п.4 ст.9 ГК, согласно которым добросовестность и разумность участников гражданско-правовых отношений предполагается в случаях, когда законодательство ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права добросовестно и разумно, поскольку в нашем случае при разрешении спора о размере содержания речь идет об установлении права, которое должно получить защиту.

Кодексом не исключается возможность замены предоставления содержания в натуре периодическими денежными платежами в течение жизни гражданина. Такая замена по смыслу ст.574 ГК допускается, если она предусмотрена договором пожизненного содержания с иждивением.

При этом в договоре может быть предусмотрено, что правом требования такой замены наделяется только одна сторона (например, получатель содержания), либо и получатель, и плательщик.

Возможность замены предоставления содержания выплатой денежных сумм может быть обусловлена рядом дополнительных условий, которые должны быть оговорены в договоре, поскольку они могут иметь определяющее значение для оценки правомерности требований заинтересованной стороны в такой замене.

Применительно к пожизненному содержанию с иждивением ст.575 ГК предусмотрены специальные меры защиты прав и законных интересов получателя ренты в дополнение к уже установленным общим нормам обеспечения его прав.

Эти меры заключаются в предъявлении к плательщику ренты дополнительных требований в части отчуждения и использования переданного ему в обеспечение ренты недвижимого имущества.

Так, отчуждение плательщиком имущества, переданного для обеспечения пожизненного содержания, сдача его в залог, обременение иным способом допускается только при наличии предварительного согласия получателя ренты. В период предоставления пожизненного содержания с иждивением плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы использование указанного имущества не приводило к снижению его стоимости (2, ст.575). Это может выражаться в поддержании надлежащего технического, санитарного состояния имущества, осуществлении текущих и капитальных ремонтов и т.п. Требования указанной статьи носят императивный характер и не могут быть изменены договором. Последнее обстоятельство вполне объяснимо, поскольку у получателя ренты сохраняется право при определенных условиях на возврат переданного в обеспечение ренты недвижимого имущества.

В ст.576 ГК предусмотрены основания и последствия прекращения пожизненного содержания с иждивением. Поскольку закон не содержит каких-либо оговорок, можно сделать вывод, что при жизни гражданина-получателя ренты обязательство может быть прекращено способами, допустимыми для прекращения всех рентных отношений, т.е. соглашением сторон, новацией, прощением долга и т.п.

Как и в случаях с пожизненной рентой обязательство по содержанию с иждивением прекращается смертью получателя ренты (2, п.1 ст.576).

Существенное нарушение плательщиком ренты своих обязательств дает право получателю ренты на досрочное расторжение договора. При этом получатель ренты вправе потребовать либо возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, причем, независимо от того, было оно передано за плату или бесплатно, либо выплаты ему выкупной цены ренты на условиях, установленных ст.565 ГК.

Прекращение обязательства пожизненного содержания с иждивением по вышеприведенным основаниям имеет особенности по сравнению с аналогичным прекращением обязательства пожизненной ренты.

Во-первых, перечень нарушений, признаваемых существенными, применительно к пожизненной ренте законом, как уже отмечалось, не приводится. Что же касается пожизненного содержания с иждивением, то установление таких обстоятельств, помимо общедопустимых для пожизненной ренты, может быть напрямую связано также с нарушением положений ст.575 ГК, когда, например, плательщик ренты продал, обменял, сдал в залог полученное им недвижимое имущество, не получив на то согласия получателя ренты, или когда плательщик ренты не принял необходимых мер по обеспечению сохранности имущества, что привело к снижению его стоимости либо утрате, повреждению.

Во-вторых, прекращение обязательства пожизненного содержания с иждивением при существенном нарушении плательщиком своих обязанностей не дает ему права на компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты (2, п.2 ст.576).

Как и в обязательстве пожизненного содержания, случайная гибель или случайное повреждение недвижимости, переданной под обеспечение содержания с иждивением, не освобождают плательщика ренты от обязательств по содержанию получателя на условиях, предусмотренных договором.

Задача.

Буланов по заключенному с Савельевым договору приобрел его библиотеку, уплатив ее стоимость в сумме 200 000 рублей, и договорился, что приедет за ней через неделю. Через 5 дней после заключенного договора в доме, где проживает Савельев, возник пожар. Хозяину удалось спасти часть имущества, в том числе и часть библиотеки. Узнав о пожаре, Буланов потребовал возврата уплаченной им суммы.

Обоснованно ли это требование?

Решение задачи.

Данное требование не обосновано, т.к после передачи денег Савельеву последний будет являться ответственным хранителем купленного Булановым имущества (библиотеки), а согласно ч.2 ст.791 ГК Республики Беларусь хранитель отвечает за утрату, недостачу или повреждение вещей, принятых на хранение, по основаниям, предусмотренным статьей 372 ГК Республики Беларусь, а также хранитель отвечает за утрату, недостачу или повреждение вещей, если не докажет, что утрата, недостача или повреждение произошли вследствие непреодолимой силы, либо из-за свойств вещи, о которых хранитель, принимая ее на хранение, не знал и не должен был знать, либо в результате умысла или грубой неосторожности поклажедателя. А в ч.2 ст.372 ГК Республики Беларусь сказано, что лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям гражданского оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства. В нашем случае видно, что Савельев принял все возможные меры для спасения библиотеки, однако ему удалось спасти только часть имущества. Из вышесказанного следует, что требование Буланова не обосновано.

## Список использованных источников

Список нормативных источников:

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года (с изменениями и дополнениями принятыми на Республиканском референдуме 24 ноября 1996 года и 17 ноября 2004 года) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО "ЮрСпектр", Нац. центр правовой информ. Республики Беларусь. - Минск, 2008.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь № 218-З от 7 декабря 1998 г. (в ред. от 18.05.2007) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО "ЮрСпектр", Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2008.

Список литературных источников:

1. Гражданское право Республики Беларусь (Особенная часть). Учебное пособие. - Минск: “Веды", 1998. - 240 с.
2. Иоффе О.С. Обязательственное право. - М., "Юридическая литература", 1975. - 378 с.
3. Колбасин Д.А. Гражданское право Республики Беларусь. Особ. часть: Практ. Пособие. - Минск: Молодежное научное общество, 2001. - 547 с.
4. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь: в 2 кн. Кн.2. /Отв. Ред. В.Ф. Чигир. - Минск: Амалфея, 1999. - 624 с.
5. Словарь иностранных слов в русском языке. - М., Юнвес, 1996. - 765 с.
6. Хохлов С.А. Рента и пожизненное содержание с иждивением (глава 33). Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель. Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. - М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. - 562 с.