

УДК 347.214.2

Е. М. Сергеева, ассистент кафедры философии и права (БГТУ)**ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРОВ РЕНТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

В настоящей статье рассматриваются такие виды гражданско-правовых договоров, как постоянная и пожизненная рента. Рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. Получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество. Такие сделки занимают определенное место в формировании и развитии рынка недвижимого имущества. Недвижимость обеспечивает основу личного благосостояния граждан и служит базой для хозяйственной деятельности предприятий всех видов собственности.

The article provides analysis of such kind of civil contracts as a constant and lifetime annuities. Rent burdens the land, plant, building, structure or other real property transferred under its payment. The receiver of rent to secure the obligations of the payer of rent becomes entitled to lien on the property. These transactions take place in a certain formation and development of the real estate market. Real estate provides the basis of personal well-being of citizens and serves as the basis for economic activity of enterprises of all types of property.

Введение. Еще в конце прошлого века наше законодательство запрещало получения нетрудовых доходов и предусматривало уголовную ответственность за такие действия. Гражданское законодательство допускало применение рентных отношений только при отчуждении жилых домов (квартир) с условием пожизненного содержания их собственника. Изменение экономической и правовой систем после обретения независимости Республикой Беларусь (РБ) привело к исключению запретов и ограничений на получение доходов от имущества. Гражданский кодекс Республики Беларусь (далее – ГК РБ) 1998 г. ввел главу 33 «Рента и пожизненное содержание с иждивением», согласно которой разрешается отчуждение имущества под выплату рентных платежей. Применение же пожизненной ренты не ограничивается использованием жилья. Для этих целей могут применяться любые объекты недвижимости, находящиеся в гражданском обороте. При этом получение ренты гражданами не ставится, как это предусматривалось ранее, в зависимость от состояния их здоровья, возраста, трудоспособности. Сегодня получателями ренты могут быть любые граждане, желающие передать свое имущество тому, кто в обмен на него согласится систематически выплачивать платежи (ренту).

Основная часть. Согласно ст. 554 ГК РБ, «Договор ренты – это соглашение, 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 в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме ренту». Рента представляет собой периодические плате-

жи, которые обязано выплачивать лицо в обмен на полученное в собственность имущество его прежнему владельцу.

Значимость такого договора проявилась с переходом на рыночные отношения, когда в частной собственности оказался неограниченный круг объектов недвижимости. В частной собственности различных лиц (физических и юридических) стало возможным иметь земельные участки, предприятия, здания, сооружения и другие объекты недвижимости. Приобретенные в собственность граждан подобные объекты при наступлении определенных обстоятельств могут стать источниками дохода, когда граждане уже не могут самостоятельно их содержать.

Заключая договор, собственник отчуждает принадлежащее ему имущество за плату либо безвозмездно. В первом случае договор ренты имеет некоторые признаки договора купли-продажи. Во втором присутствуют признаки договоров дарения либо мены. Но такое подобие не лишает ренту самостоятельности.

Главная особенность ренты заключается в том, что существенно различаются сроки исполнения сторонами обязательств. Так, переход права собственности к плательщику ренты происходит при фактической передаче недвижимости. Плательщик же ренты остается обязанным перед ее получателем в течение неопределенного и длительного времени. Такая организация взаимоотношений требует установления соответствующего порядка, который регулируется правовыми нормами. В целях защиты интересов получателя ренты законом установлено: если плательщик ренты отчуждает ее (продает, дарит, меняет и т. п.), то его обязательства по уплате ренты переходят к новому приобретателю этого имущества. Это означает, что новый собствен-

ник недвижимости принимает на себя обязанности по уплате ренты на условиях ранее заключенного договора. В случае нарушения указанной обязанности ответственность наряду с новым собственником несет и прежний плательщик ренты.

При передаче под выплату ренты недвижимости получатель в целях ее получения приобретает не по соглашению, а по закону право залога на это имущество. Залог в данном случае выступает в качестве меры обеспечения исполнения плательщиком ренты своего обязательства по ее уплате (ст. 558 ГК РФ). Плательщик ренты, согласно требованиям, установленным законом собственнику, обязан принять все меры по сохранности переданной ему недвижимости, являющейся в силу закона предметом залога. Получив права залогодержателя, получатель ренты приобретает преимущественное перед другими кредиторами право на удовлетворение своих требований из стоимости ранее принадлежавшей ему недвижимости.

Сущность договора постоянной ренты – в бессрочной ее выплате. В договоре не может идти речь о сроках выплат, они бессрочны. Стороны согласовывают только их порядок и сроки. Если стороны не оговорили в договоре периодичность передачи получателю платежей, то закон обязывает плательщика производить выплату ренты по окончании каждого календарного квартала (ст. 562 ГК РФ). Постоянный характер ренты по этому договору обеспечивает переход ее от получателя к правопреемникам: наследникам или реорганизуемым юридическим лицам. Права получателя ренты (кредитору по договору) в общем порядке могут передаваться другим лицам путем уступки требования.

Получателями постоянной ренты могут быть только граждане и некоммерческие организации. Последние вправе стать получателями в том случае, если это не противоречит законодательству и целям их деятельности. Представляется, что такими организациями могут быть различные фонды и другие благотворительные, образовательные, воспитательные, социальные, культурные и тому подобные юридические лица. В отношении плательщиков ренты законодательство ограничений не устанавливает. Ими могут быть любые лица, как граждане, так и юридические лица.

Предметом договора постоянной ренты является наименование и количество передаваемого имущества, а также размер ренты.

По договору может передаваться любое имущество: деньги, вещи, в том числе недвижимое имущество. Следует отметить, если имущество передавалось за плату, то в договоре должна быть указана его стоимость. Случайная гибель

или случайное повреждение имущества не освобождает плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях заключенного договора.

Постоянная рента выражается в денежной форме, размер которой отражается в договоре. Представляется, что величина постоянной ренты зависит от стоимости передаваемого имущества. Как правило, рента выплачивается в денежной форме, но закон допускает выплату ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг. Размер ренты увеличивается пропорционально увеличению установленной законодательством базовой величины, если стороны в договоре не предусмотрели иное.

Договор может прекращаться по общим основаниям: прощение долга, новация, соглашение сторон. Но такое общее основание, как исполнение договора, к настоящему соглашению неприменимо. Излагаемому договору присущи и специальные основания для его прекращения. Так, договор может быть прекращен при случайной гибели или случайном повреждении (порче) имущества, переданного под выплату ренты. Но такое основание по требованию плательщика ренты можно использовать, если имущество передавалось за плату. Кроме того, плательщик вправе отказаться от выплаты ренты путем ее выкупа, предупредив получателя ренты об этом за три месяца. Сумма выкупа определяется сторонами. Получатель ренты, в свою очередь, вправе требовать ее выкупа при нарушении плательщиком своих обязательств (ст. 564 ГК РФ).

Договор пожизненной ренты заключается на период жизни гражданина. Допускается установление пожизненной ренты нескольким гражданам (например, членам семьи, родственникам, друзьям и др.). В этом случае доли граждан в получении ренты считаются равными, но в договоре стороны могут их размер определить самостоятельно, т. е. увеличить или уменьшить размер ренты.

Получателями ренты по настоящему договору могут быть только граждане. Плательщиками ренты вправе выступать как граждане, так и юридические лица.

Пожизненная рента определяется в договоре в виде определенной денежной суммы, которая периодически выплачивается получателю в течение его жизни. Выплата ренты в натуральной форме не допускается. Размер ренты не может быть менее одной базовой величины. Она выплачивается по окончании каждого месяца, если стороны не предусмотрели в договоре иное.

По общему правилу договор прекращается смертью получателя ренты. Но он вправе тре-

бовать прекращения договора досрочно и возмещения убытков либо выкупа ренты, если плательщик ренты существенно нарушает свои обязательства. Если недвижимое имущество было отчуждено бесплатно, то получатель ренты в этом случае вправе потребовать его возврата с зачетом его стоимости в счет выкупной ренты.

Договор пожизненной ренты может быть заключен с пожизненным содержанием и иждивением. По этому договору гражданин передает принадлежащее ему на праве собственности недвижимое имущество плательщику ренты, который обязуется пожизненно содержать этого гражданина с иждивением (ст. 572 ГК).

Пожизненное содержание с иждивением может осуществляться в отношении гражданина. Им выступает, как правило, собственник недвижимости: предприятия, жилого дома, дачи, квартиры и других объектов. Но этот собственник вправе указать получателями содержания и других лиц, например членов семьи, родственников и др. Оказывать содержание с иждивением может как гражданин, так и юридическое лицо, которому в собственность передается недвижимость.

Предметом договора является объект недвижимого имущества, который передается плательщику ренты, а также совокупность материальных благ в натуре, предоставляемых для пожизненного содержания с иждивением бывшему собственнику имущества.

Материальные блага, предусматриваемые в договоре, могут касаться обеспечения жилищем, питанием, одеждой, лекарствами, посторонним уходом и другим, перечень и объем которых зависит от конкретных потребностей и условий жизни иждивенца. Например, потребности получателя ренты в жилище могут быть обеспечены как сохранением права пользования жильем, переданным под выплату ренты, так и предоставлением плательщиком ренты другого жилья. В договоре обязательно должна быть определена совокупность оказываемых услуг по содержанию с иждивением и их стоимость, которая может быть не менее двух базовых величин в месяц, что не исключает

возможности ее увеличения по соглашению сторон.

Особенность этого договора в том, что плательщик ренты вправе полученное недвижимое имущество отчуждать, сдавать в залог или иное обременение только с согласия получателя ренты. Но такое согласие не избавляет нового собственника недвижимости от уплаты ранее оговоренной ренты. Освободиться от подобной обязанности можно только при прекращении договора. Кроме того, плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания использование этого имущества не привело к снижению его стоимости. Договор прекращается, как правило, смертью получателя ренты.

Договор ренты составляется в письменной форме в виде одного документа и подлежит нотариальному удостоверению. При передаче по договору недвижимого имущества он и переход права собственности на недвижимость подлежат государственной регистрации. При государственной регистрации договора ренты в регистрационную книгу заносятся размер ренты или данные о порядке и условиях ее определения, в том числе и оба обременения – рента и залог.

Заключение. Законодательство определяет порядок и особенности регистрации сделок с недвижимым имуществом. Соблюдение этих требований – необходимость, поскольку любая недвижимость имеет значительную стоимость на рынке.

Литература

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г.: текст Кодекса по состоянию на 7 дек. 1998 г. – Минск: Амалфея. – 263 с.

2. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З: с изм. и доп. // Национальный реестр правовых актов РБ. – 2007. – № 118. – 2\1309.

Поступила 15.03.2012