

## ДОГОВОР РЕНТЫ ПО ГРАЖДАНСКОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И УКРАИНЫ: СРАВНИТЕЛЬНО- ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ

*Анализируются положения гражданского законодательства Российской Федерации и Украины, касающиеся юридической характеристики договора ренты.*

**Ключевые слова:** договор ренты, реальный договор, консенсуальный договор, юридическая характеристика.

Гражданский кодекс Украины от 16.01.2003 г. (далее – ГК Украины) [2; 2003. – № 40–44. – Ст. 356] предусматривает новую, неизвестную ранее действовавшему гражданскому законодательству, договорную конструкцию – договор ренты, относящийся к договорам о передаче имущества в собственность. Учитывая то обстоятельство, что в Украине не сформировалось до этого времени единства взглядов ученых-цивилистов по некоторым вопросам, касающимся рассматриваемого договора, а также отсутствует устоявшаяся практика его применения, возникает необходимость в дополнительном анализе конструкции договора ренты, в частности с позиций сравнительно-правового анализа его основных положений в украинском и российском гражданском законодательстве. Это позволит выявить схожие черты и различия правового регулирования договора ренты в разных правовых системах с целью заимствования или отказа от заимствования отдельных положений российского гражданского законодательства и практики применения договора ренты, что составляет цель данной статьи.

Закрепление в ГК Украины норм, касающихся договора ренты, обусловило необходимость анализа положений российского и украинского гражданского законодательства, регулирующих этот договор, через призму:

- 1) консенсуальности/реальности договора ренты;
- 2) его одностороннего/двустороннего характера;
- 3) возмездности/безвозмездности договора ренты;
- 4) субъектного состава правоотношений, возникающих из договора ренты;
- 5) концептуальных положений относительно государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, составляющее предмет договора ренты.

Закрепленная в соответствующей норме ГК Украины консенсуальность или реальность определенного вида договора определяет специфику момента его заключения, следовательно, момента вступления его в силу. Консенсуальный договор признается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям, т. е. когда момент заключения договора и момент передачи вещи совпадают. Для признания заключенным реального договора требуется, помимо согласия сторон, еще и передача обусловленной договором вещи или совершение определенного действия (ч. 2 ст. 640 ГК Украины, ч. 2 ст. 433 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [8; 1994. – № 32. – Ст. 3301]); в этом случае момент заключения договора и момент передачи вещи «разнесены» во времени. Исходя из этого, в научной литературе дискуссионным является вопрос о консенсуальности (либо реальности) договора ренты. Одни авторы признают договор ренты консенсуальным [5, с. 17-18], другие – реальным [6, с. 47; 7, с. 218], третьи – консенсуальным (при отчуждении недвижимости) либо реальным (при отчуждении движимого имущества) [4, с. 12]. Наличие различных точек зрения свидетельствует о том, что в украинской и российской юридической литературе не существует единого мнения относительно того, с какого момента признается заключенным договор ренты. Попробуем проанализировать этот вопрос.

В соответствии с ч. 1 ст. 731 ГК Украины по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в

собственность имущество, а плательщик ренты взамен этого обязуется периодически выплачивать получателю ренты в форме определенной денежной суммы или в иной форме. Схожее определение договора ренты содержится в ч. 1 ст. 583 ГК РФ [8; 1994. – № 32. – Ст. 3301]. Из этого определения следует два концептуальных положения: *во-первых*, договор ренты является реальным, поскольку одна сторона *передает* другой стороне имущество в собственность; *во-вторых*, он является односторонним, т. к. после передачи плательщику ренты имущества получатель ренты не несет никаких обязанностей, поскольку договор считается заключенным лишь с момента такой передачи. Однако при более детальном анализе норм ГК Украины и других нормативно-правовых актов, касающихся договора ренты, можно прийти к несколько иным выводам.

В ч. 2 ст. 732 ГК Украины речь идет о том, что договор ренты и договор ренты о передаче недвижимого имущества под выплату ренты подлежат нотариальному удостоверению. Вместе с тем следует иметь в виду, что согласно ч. 1 ст. 182, ч. 1 ст. 210 ГК Украины, ст. 4 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» [2; 2004, – № 51. – ст. 553] право собственности на недвижимое имущество, составляющее предмет договора ренты, подлежит также государственной регистрации. Отсюда следует, что право собственности у плательщика ренты на такое имущество возникает не с момента заключения договора, а с момента его государственной регистрации (ч. 4 ст. 334 ГК Украины). Поэтому права и обязанности сторон договора ренты возникают с момента его нотариального удостоверения, а в случае, если под выплату ренты передается недвижимое имущество, – с момента государственной регистрации права собственности на это имущество. Это свидетельствует о *консенсуальном* характере договора ренты.

Согласно ч. 2 ст. 734 ГК Украины, если договором ренты предусмотрено, что получатель ренты передает имущество в собственность плательщика ренты за плату, к отношениям сторон относительно передачи имущества применяются общие правила о купле-продаже, а если имущество передается бесплатно, –

положения о договоре дарения, если это не противоречит существу договора ренты. Таким образом:

1) если речь идет о передаче имущества под выплату ренты за плату, то к отношениям сторон применяются нормы ГК Украины, касающиеся договора купли-продажи, в частности ст. 650 «Обязанность продавца предупредить покупателя о правах третьих лиц на товар», ст. 662 «Обязанность продавца передать товар покупателю», ст. 665 «Правовые последствия отказа продавца передать товар». Поэтому, спроектировав эти нормы на отношения, возникающие из передачи имущества по договору ренты за плату, наличие таких обязанностей и ответственности на стороне получателя ренты свидетельствует о двустороннем характере этого договора;

2) если речь идет о передаче имущества под выплату ренты бесплатно, к отношениям сторон применяются положения ГК Украины о договоре дарения, который является, как правило, односторонним. Поэтому и договор ренты, по которому передача имущества осуществляется по модели договора дарения, следует признать в этом случае односторонним: после передачи имущества получатель ренты не несет по договору никаких обязанностей, а имеет лишь право требовать от плательщика ренты ее уплаты.

Исходя из этого, приходим к выводу, что если предметом договора ренты выступает недвижимая вещь, которая передается плательщику ренты за плату, то право собственности на нее подлежит государственной регистрации, следовательно, такой договор ренты является консенсуальным и двусторонним. Если недвижимая вещь передается плательщику ренты бесплатно, такой договор также является консенсуальным, однако односторонним. Таким образом, выстраивается логическая цепочка: договор ренты – недвижимость – нотариальное удостоверение – государственная регистрация права собственности – консенсуальность. То же самое можно сказать и о движимом имуществе, составляющем предмет договора ренты (ч. 2 ст. 732 ГК Украины, ст. 584 ГК РФ). Такие договоры подлежат согласно закону нотариальному удостоверению, поэтому признаются заключенными с

момента такого удостоверения, что свидетельствует об их консенсуальном характере.

В то же время такой вывод противоречит формальной позиции законодателя, выраженной в ст. 731 ГК Украины, согласно которой договор ренты сконструирован как реальный договор, что свидетельствует о правовой коллизии и, как следствие, о необходимости внесения соответствующих изменений в ГК Украины относительно закрепления в нем консенсуальной модели договора ренты, на что обращалось внимание, в частности А. Мамаевым [5, с. 18].

Следует отметить, что подобным образом отношения, возникающие из договора ренты и касающиеся государственной регистрации прав на недвижимое имущество, составляющее предмет такого договора, регламентированы в гражданском законодательстве РФ. Так, согласно Федерального закона РФ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [8; 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7627], правило о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащееся в ст. 584 ГК РФ («Форма договора ренты»), не подлежит применению к договорам, заключаемым после 01.03.2013 г. Таким образом, исходя из положений указанного Закона, а также статей 8-1, 131 и 584 ГК РФ, с 01.03.2013 г. государственной регистрации подлежит не договор ренты, а право собственности на недвижимое имущество, которое возникает по договору у плательщика ренты.

Таким образом, нотариальное удостоверение договора ренты, а также государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом такого договора, свидетельствуют о его консенсуальном характере. При этом в зависимости от того, бесплатно или за плату передается имущество по договору ренты, он может иметь двусторонний (если имущество передается по модели договора купли-продажи), либо односторонний (в случае передачи имущества по модели договора дарения) характер.

Односторонний либо двусторонний характер договора ренты не влияет на его возмездность (либо безвозмездность). В соответствии с ч. 1 ст. 734 ГК Украины, ч. 1 ст. 585 ГК РФ договором ренты может быть установлено, что получатель ренты передает имущество в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. Исходя из легального определения договора ренты, последний всегда имеет возмездный характер: переход права собственности на имущество от получателя ренты обусловлен встречным имущественным предоставлением со стороны ее плательщика, независимо от того, в какой форме оно осуществляется – в денежной либо натуральной. Главное, что взамен отчуждаемого получателем ренты имущества предоставляется другое (пусть и неравноценное, неэквивалентное по стоимости) имущество либо предоставляются услуги (выполняются работы). При этом конструкция «за плату или бесплатно» отнюдь не свидетельствует о безвозмездном характере рассматриваемого договора. Поэтому следует согласиться с существующим в литературе мнением, что понятия «за плату» и «бесплатно» не тождественны понятиям возмездности, безвозмездности. Поэтому нельзя говорить о передаче имущества в собственность плательщика ренты возмездно или безвозмездно. Более корректными являются термины, применяемые в ГК Украины и ГК РФ – «за плату» и «бесплатно», поскольку они характеризуют виды возмездного договора ренты [7, с. 216].

Одной из особенностей договора ренты по ГК Украины, существенно отличающей его от правового регулирования по гражданскому законодательству РФ, является субъектный состав такого договора. Сторонами договора ренты согласно ГК Украины (ст. 733) могут быть физические и юридические лица, поэтому каких-либо прямых ограничений субъектного состава этот кодекс не содержит. В то же время ГК РФ предусматривает ограничения субъектного состава договора ренты: получателями постоянной ренты (по терминологии ГК Украины – бессрочной ренты) могут быть только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности (ст. 589), а получателем пожизненной ренты (по терминологии ГК Украины – срочной ренты) может

быть лишь гражданин (ст. 596). Буквальное толкование указанных норм позволяет утверждать, что:

*Во-первых*, исходя из легального определения договора ренты, данного в ГК Украины, сторонами этого договора могут быть любые физические лица (в том числе иностранцы и лица без гражданства). Однако здесь следует учитывать особенности законодательного регулирования правового статуса отдельных категорий физических лиц, как стороны договора ренты. Принимая во внимание необходимость нотариального удостоверения договора ренты, а также государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, сторонами такого договора могут быть лишь дееспособные физические лица, которые в установленном порядке получили карточку физического лица – плательщика налогов (ИНН). Это положение на практике вызывает проблемы относительно возможности получения таких карточек иностранными гражданами и лицами без гражданства, временно находящимися на территории Украины, следовательно, их возможности выступать стороной (-ами) договора ренты.

*Во-вторых*, сторонами указанного договора согласно ГК Украины могут быть юридические лица – предпринимательские и непредпринимательские организации, заинтересованные в приобретении рентного капитала под выплату рентных платежей [1, с. 369]. При этом хозяйственные общества, как предпринимательские юридические лица, могут осуществлять любую предпринимательскую деятельность, если иное не установлено законом (ч. 5 ст. 79 Хозяйственного кодекса Украины (далее – ХК Украины) [2; 2003. – № 18-22. – Ст. 144]). Это означает, что из общего правила, установленного ГК Украины об универсальной правоспособности юридических лиц (ст. 91), существуют исключения, поэтому некоторые юридические лица имеют специальную правоспособность (например, финансовые учреждения, в том числе кредитные союзы, предметом деятельности которых может быть лишь предоставление финансовых услуг), исключающую их возможность выступать стороной (-ами) договора ренты.

Наряду с предпринимательскими обществами определенные ограничения, касающиеся их возможности выступать сторонами договора ренты, существуют применительно к непредпринимательским обществам и учреждениям. В ст. 86 ГК Украины установлено общее правило относительно возможности для непредпринимательских обществ (например, объединений граждан, религиозных организаций) и учреждений наряду со своей основной деятельностью осуществлять предпринимательскую деятельность, если: 1) иное не установлено законом, 2) эта деятельность соответствует цели, для достижения которой они были созданы, и способствует ее достижению. При этом цель создания учреждения устанавливается в его учредительном акте. Поэтому непредпринимательские общества и учреждения могут выступать стороной договора ренты лишь при соблюдении всех вышеперечисленных требований закона.

В то же время, учитывая специфику правового регулирования такой организационно-правовой формы юридических лиц, как учреждения, и существование учреждений частного и публичного права, следует отметить, что:

1) учреждение частного права, как собственник имущества, переданного ему учредителем (-ями), потенциально не ограничено в возможности осуществления своего права собственности, в том числе как одна из сторон договора ренты. Однако, учитывая положения ст. 86 ГК Украины, при заключении частным учреждением договора ренты следует принимать во внимание содержание учредительного акта такого учреждения, в котором могут быть предусмотрены определенные ограничения его гражданской правоспособности относительно участия этого учреждения в гражданских, в частности рентных правоотношениях;

2) правовое регулирование участия учреждений публичного права в рентных правоотношениях является противоречивым, что связано с тем, что такие учреждения собственниками имущества не являются, оно принадлежит им на праве оперативного управления, под которым в ст. 137 ХК Украины

понимается вещное право субъекта хозяйствования, который владеет, пользуется и распоряжается имуществом, закрепленным за ним собственником (уполномоченным им органом), для осуществления некоммерческой хозяйственной деятельности, в пределах, установленных этим кодексом и другими законами, а также собственником имущества (уполномоченным им органом). Из этого следует, что учреждение публичного права не может осуществлять коммерческую хозяйственную деятельность (т. е. такую деятельность, которая направлена на получение прибыли), в том числе являясь стороной договора ренты.

В отличие от ГК Украины, ГК РФ содержит прямые ограничения субъектного состава договора ренты. Согласно ст. 589 этого Кодекса получателями *постоянной* ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности. Из этого положения закона следует, что:

– некоммерческие организации, *созданные на определенный срок или для достижения определенных целей*, закрепленных в учредительных документах, не могут быть получателями постоянной ренты, так как они не могут вступать в бессрочные отношения. Такие некоммерческие организации как учреждения, по общему правилу, могут быть получателями постоянной ренты, если иное не установлено их уставами или положениями;

– коммерческие организации не могут быть получателями постоянной ренты, поскольку, с точки зрения российского законодателя, это противоречило бы их основным задачам, а именно – существовать и развиваться за счет доходов от предпринимательской деятельности [4, с. 155].

В соответствии с ч. 1 ст. 596 ГК РФ *пожизненная рента* устанавливается на срок жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им лица. Из этого следует, что получателем пожизненной ренты может быть лишь гражданин, но не юридическое лицо. Относительно плательщиков пожизненной ренты ГК РФ каких-либо прямых ограничений не устанавливает.

*В-третьих*, как и ГК Украины, ГК РФ прямо не предусматривает возможности заключения договора ренты (постоянной или пожизненной) в пользу третьего лица. В то же время, исходя из диспозитивности правового регулирования договора ренты в указанных кодифицированных нормативно-правовых актах, заключение такого договора представляется возможным.

Таким образом, договор ренты – самостоятельный договор по отчуждению имущества в собственность, который имеет некоторые особенности правового регулирования по гражданскому законодательству РФ и Украины:

1. Договор ренты является консенсуальным, поскольку признается заключенным с момента нотариального удостоверения, а в случае отчуждения недвижимого имущества – с момента государственной регистрации права собственности на это имущество;

2. Возможность субсидиарного применения к правоотношениям, возникающим из договора ренты, норм о купле-продаже и дарении свидетельствует о двустороннем (если по договору ренты передается имущество в собственность плательщика ренты за плату) и одностороннем (если имущество передается в собственность плательщика ренты бесплатно) характере этого договора по гражданскому законодательству РФ и Украины;

3. Договору ренты свойственна возмездность – передача получателем ренты имущества всегда обусловлена фактом встречного предоставления со стороны плательщика ренты в денежной либо иной (выполнение работ, оказание услуг) форме;

4. Правовое регулирование субъектного состава договора ренты отличается по гражданскому законодательству РФ и Украины. При этом ГК РФ «сузил» круг субъектов договора ренты, определив в качестве получателей постоянной ренты лишь граждан и некоммерческие организации, при условии, что такая деятельность не противоречит закону и соответствует целям их (организаций) деятельности, а в качестве получателей пожизненной ренты – только лишь граждан, что связано со

срочным характером договора пожизненной ренты, который прекращается со смертью получателя ренты.

5. Несмотря на то, что ГК Украины не ограничивает субъектный состав договора ренты, сторонами которого могут выступать физические лица и юридические лица, при его заключении следует учитывать правовое регулирование статуса физического лица (иностранцы, лица без гражданства), а также юридического лица, относительно которого могут существовать ограничения его гражданской правоспособности, содержащиеся в законе либо его уставных документах.

#### **Список литературы:**

1. Аномалії в цивільному праві України : навч.-практ. посіб. / С. М. Бервено, І. В. Волосенко, О. А. Дмитренко [та ін.] ; за заг. ред. Р. А. Майданика. – 2-ге вид., перероб. та доп. – К. : Юстініан, 2010. – 1008 с. – (Серія «Аномалії цивільного права»).
2. Відом. Верхов. Ради України.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
4. Гражданское право: учеб. : в 3 т. / Е. Н. Абова, Н. Н. Аверченко, К. М. Арсланов [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – М. : РГ – Пресс, 2011. – Т. 2. – 880 с.
5. *Ем В. С.* Договор ренты / В. С. Ем // Законодательство. – 1999. – № 5. – С. 8–14.
6. *Мамаев А.* Противоречивость конструкции договора ренты / А. Мамаев // Российская юстиция. – 1999. – № 9. – С. 17–18.
7. *Мічурін Є.* Договір ренти / Є. Мічурін // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2004. – № 1. – С. 47–50.
8. *Новикова В. В.* Передача майна за договором ренти за плату та безплатно: визначення понять / В. В. Новикова // Вісник господарського судочинства. – 2006. – № 2. – С. 213–218.
9. О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Федеральный закон РФ от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7627.

#### ***Тобота Ю. А.* Договір ренти за цивільним законодавством Російської Федерації та України: порівняльно-правовий аналіз.**

*У статті аналізуються положення цивільного законодавства Російської Федерації та України, що стосуються юридичної характеристики договору ренти.*

**Ключові слова:** договір ренти, реальний договір, консенсуальний договір, юридична характеристика.

#### ***Tobota Y. A.* Rent contract in the civil legislation of the Russian Federation and Ukraine: comparative analysis of law.**

*The issue deals with analysis of rent contract in Ukrainian and Russian Federation civil legislation.*

**Key words:** rent contract, real contracts, consensual contracts, legislative characteristic.