

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПЛАТЫ РЕНТЫ: ПРОБЛЕМЫ ПРАКТИЧЕСКОЙ РЕАЛИЗАЦИИ

Халецкая Т. М.

С момента вступления в силу Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) у лиц, желающих заключить договор ренты, появилась возможность передавать под выплату рентных платежей не только недвижимое, но и движимое имущество.

Желая защитить интересы получателя ренты, а также стимулировать плательщика ренты к надлежащему исполнению принятых на себя обязательств законодатель в п. 2 ст. 558 ГК указал на то, что существенным условием договора ренты, предметом передачи по которому выступает движимое имущество, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение его обязательств либо застраховать риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств. Исходя из буквального толкования п. 2 ст. 558 ГК можно сделать вывод о том, что стороны при передаче по договору ренты движимого имущества могут воспользоваться любым из способов обеспечения исполнения обязательств, предусмотренным в ст. 310 ГК. Аналогичного мнения придерживается и большинство ученых цивилистов (В.С. Ема, М.И. Брагинский, Л.И. Глушков, В.Н. Литовкин, А.Ю. Кабалкин). На наш взгляд, применение в отношении договора ренты ряда, предусмотренных ст. 310 ГК способов обеспечения исполнения обязательств на практике может встретить определенные трудности.

Удержание как способ обеспечения исполнения обязательств по договору ренты. Суть удержания как способа обеспечения исполнения обязательств состоит в том, что кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику, либо лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитором связанных с ней издержек и других убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено (п. 1 ст. 340 ГК). Из анализа данного положения вытекает, что воспользоваться удержанием имущества должника в качестве способа защиты своих нарушенных прав кредитор может лишь тогда, когда у него в момент нарушения обязательств находится вещь должника. Применительно к договору ренты речь, видимо, может идти о том, что у получателя ренты остается вещь, передаваемая под выплату ренты. Вместе с тем, следует помнить, что в соответствии с действующим законодательством договор ренты является реальным, а это значит, что законодатель связывает момент заключения данного договора с моментом передачи вещи. Следовательно, в ситуации, когда получатель ренты оставляет движимое имущество, передаваемое под выплату ренты у себя, можно вести речь о том, что данный договор не заключен. Таким образом, из сказанного логично вытекает, что применение удержания в отношении движимого имущества, являющегося предметом договора ренты невозможно.

Конечно, можно смоделировать ситуацию, при которой какое-либо имущество плательщика ренты в период действия договора попадает к рентополучателю. Плательщик не исполняет свои обязательства по договору, тем самым, предоставляя получателю возможность воспользоваться правом на удержание имущества. В данной ситуации возникает проблема следующего порядка: поскольку договор ренты является длящимся, т.е. момент исполнения договора сроком не ограничен (постоянная рента), либо ограничен сроком жизни получателя ренты (пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением), то неясно как долго может удерживать вещь получатель ренты. Так, если плательщик ренты по требованию получателя исполнит свои обязательства по договору (например, выплатит рентные платежи за определенный срок), то рентополучатель обязан будет вернуть удерживаемое имущество плательщику. В ситуации, когда плательщик ренты все же не выполняет взятые на себя обязательства, получатель ренты, на основании п. 5 ст. 340 ГК получает право удовлетворить свои требования из стоимости удерживаемой вещи. Вместе с тем ни в первом, ни во втором случае, действие договора ренты не прекращается, а это значит, что удержание не может обеспечить исполнение обязательств на протяжении всего срока действия договора ренты и может быть использовано лишь как временная мера.

Поручительство как способ обеспечения исполнения обязательств по договору ренты. По договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части (п. 1 ст. 341 ГК).

По общему правилу ответственность поручителя и должника является солидарной (п. 1 ст. 343 ГК). Применительно к договору ренты это означает, что при неисполнении или ненадлежащем исполнении плательщиком ренты своих обязательств, получатель вправе требовать их исполнения как от плательщика и поручителя совместно, так и от любого из них в отдельности, причем как полностью, так и в какой-либо части долга.

Норма, устанавливающая солидарную ответственность поручителя и должника, является диспозитивной. Законодательством или договором может быть предусмотрена и субсидиарная ответственность (п. 1 ст. 334 ГК). В подобной ситуации поручитель будет нести ответственность, если должник откажется удовлетворить требования кредитора или кредитор не получит от него ответа на предъявленное требование в разумный срок (п. 1 ст. 370 ГК).

Как справедливо отмечает Т.А. Фадеева, поручительство, наибольшее распространение получило в денежных обязательствах. Это обстоятельство автор объясняет следующим образом: «обязанность поручителя отвечать за исполнение обязательства должником не означает, что поручитель принимает на себя обязанность к предоставлению того, к чему обязывался должник. Поэтому поручитель, по общему правилу, несет обязанность возместить в денежной форме не исполненное должником» [1, с. 588 – 589]. Проецируя сказанное на договор ренты, можно прийти к следующему выводу: если договором будет предусмотрено предоставление содержания рентополучателю в натуре, то поручитель не сможет обеспечить исполнение данного обязательства.

Еще одним обстоятельством, осложняющим применение поручительства в качестве способа обеспечения исполнения обязательств по договору ренты, является то, что поручительство, по смыслу закона не рассчитано на длительные отношения.

Обосновать данный тезис можно, проанализировав положения ст. 347 ГК, регулирующие случаи прекращения договора поручительства. Договор поручительства – это договор, прекращающий свое действие по истечении указанного в нем срока (п. 4 ст. 347 ГК). При этом срок поручительства не может быть менее срока исполнения основного обязательства, поскольку в противном случае теряется обеспечительный характер поручительства. Срочными являются договоры пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением. Данные договоры заключаются на срок жизни получателя ренты, и этот срок теоретически может быть указан в качестве срока, на который будет заключен договор поручительства. Однако в данной ситуации весьма вероятен риск того, что поручительство может быть прекращено раньше срока прекращения договора ренты, в связи, например, со смертью поручителя-гражданина, либо в связи с прекращением деятельности поручителя-юридического лица. Что касается договора постоянной ренты, то данный договор по смыслу законодательства является бессрочным. В данной ситуации будет действовать правило, закрепленное в п. 4 ст. 347 ГК, суть которого заключается в следующем: если срок исполнения основного обязательства не указан и не может быть определен, поручительство прекращается, если кредитор не предъявит иска к поручителю в течение двух лет с момента заключения договора поручительства. Таким образом, и в данной ситуации можно вести речь о том, что поручительство не сможет выполнять свои обеспечительные функции на протяжении всего срока действия договора постоянной ренты, и по истечении двух лет с момента заключения договора поручительства стороны вынуждены будут искать иной способ обеспечения исполнения обязательств.

В соответствии с п. 1 ст. 347 ГК поручительство может быть прекращено в случае изменения основного обязательства, если такое изменение влечет увеличение ответственности поручителя или иные неблагоприятные для него последствия, за исключением случаев, когда поручитель на это согласен. Поскольку размер рентных платежей поставлен в зависимость от установленного законодательством размера базовой величины (п. 2 ст. 561 ГК; п. 2 ст. 568 ГК; п. 2 ст. 573 ГК), а размер базовой величины не постоянен и периодически увеличивается, следовательно, увеличивается и размер ответственности поручителя, что как нам кажется, может привести к преждевременному прекращению договора поручительства.

В соответствии с п. 2 ст. 560 ГК право получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться другим лицам либо путем уступки требования, либо в порядке наследования, либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц. В подобной ситуации мы вновь сталкиваемся с возможностью преждевременного прекращения обеспечительного обязательства, поскольку поручитель может не дать своего согласия на продолжение договора поручительства. При отсутствии согласия поручителя отвечать за нового должника, поручительство прекращается с переводом на другое лицо долга по обес-

печенному поручительством обязательству (п. 2 ст. 347 ГК). Следовательно, в случае смены плательщика ренты (например, при отчуждении недвижимого имущества, переданного под выплату ренты, поскольку рента обременяет это имущество) поручитель может отказаться отвечать перед получателем ренты за исполнение обязательств новым рентоплательщиком.

Резюмируя все сказанное выше, относительно возможности применения поручительства как способа обеспечения исполнения обязательств по договору ренты, мы приходим к следующему выводу: поручительство не может надежно и долговременно обеспечивать исполнение рентных обязательств, поскольку в вопросе продолжительности его действия многое зависит от фигуры поручителя, что малоэффективно для таких длительных отношений как рентные.

Гарантия как способ обеспечения исполнения обязательств по договору ренты. В соответствии с п. 1 ст. 348 ГК суть гарантии заключается в том, что гарант обязуется перед кредитором другого лица (должника) отвечать полностью или частично за исполнение обязательств этого лица. ГК, установив в § 6 особенности гарантии (субсидиарная ответственность гаранта и отсутствие у него права на регресс), вместе с тем распространил на нее большинство статей § 5 ГК, регулирующих договор поручительства. Поэтому, на наш взгляд, все выявленные выше проблемы применения института поручительства к договору ренты имеют место и при рассмотрении вопроса о возможности обеспечения исполнения рентных обязательств посредством гарантии.

Задаток как способ обеспечения исполнения обязательств по договору ренты. Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения (п. 1 ст. 351 ГК). Исходя из смысла указанного положения, можно выделить три основные функции задатка: 1) платежную (выдается в счет причитающихся платежей по основному обязательству); 2) удостоверительную (является доказательством заключения основного договора); 3) обеспечительную (обеспечивает исполнение основного обязательства) [1, с. 595]. Вместе с тем, как нам кажется, не все указанные функции может выполнять задаток в отношении договора ренты.

Затруднительно обосновать в частности выполнение задатком удостоверительной функции, поскольку в соответствии со ст. 555 ГК рентные отношения возникают на основании письменного, нотариально удостоверенного (а в случае передачи недвижимого имущества еще и подвергнутого государственной регистрации) договора. Сказанное означает, что при соблюдении правил ст. 555 ГК факт заключения договора ренты не нуждается в каких-либо дополнительных доказательствах. Применительно к договору ренты задаток не выполняет также и обеспечительную функцию. Так, п. 2 ст. 352 ГК предусматривает, что если за неисполнение обязательств ответственной сторона, давшая задаток, то задаток остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственной сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Поскольку в соответствии с законодательством договор ренты является реальным

и односторонним, то мы не можем говорить об ответственности получателя ренты (лица, получившего задаток). В ситуации, когда плательщик ренты (лицо, давшее задаток) не выполняет свои обязательства, сумма, переданная в качестве задатка, будет засчитана в счет рентных платежей, но лишь за определенный период, последующие же требования получателя ренты останутся необеспеченными.

Неустойка как способ обеспечения исполнения обязательств по договору ренты. Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законодательством или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения (п. 1 ст. 311 ГК). На наш взгляд, из всех предусмотренных ст. 310 ГК способов обеспечения исполнения обязательств неустойка является наиболее предпочтительным обеспечительным обязательством для договора ренты. Поскольку нормы, регулирующие договор ренты специально не предусматривают возможность взыскания неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение плательщиком ренты своих обязательств, то стороны могут установить ее взыскание в договоре. Важно то, что стороны могут самостоятельно определить размер и условия взыскания неустойки.

Неустойка не является срочным обязательством, поэтому позволит гарантировать исполнение обязательств плательщиком ренты в течение всего срока действия рентного договора. Кроме того, возможность применения неустойки к рентным отношениям не зависит от того, предоставляется ли обеспечение по договору ренты в натуре либо в деньгах.

Можно привести и еще один довод в обоснование целесообразности применения неустойки как способа обеспечения обязательств по договору ренты. Помимо предупредительной и стимулирующей функций, характерных для всех способов обеспечения исполнения обязательств, неустойка выполняет также обеспечительную функцию. Суть этой функции заключается в том, что неустойка играет роль дополнительной санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств. Данная функция связывает должника (в нашем случае – плательщика ренты) угрозой наступления неблагоприятных последствий, в связи с чем, стимулирует его к исполнению обязательств надлежащим образом. Таким образом, обеспечительная функция – это своего рода гарантия для кредитора (получателя ренты), поскольку с помощью ее реализации последний получает восстановление своих нарушенных прав [2, с. 73].

Резюмируя сказанное выше, мы приходим к выводу о необходимости уточнения положений п. 2 ст. 558 ГК, касающихся способов обеспечения исполнения обязательств, применимых к договору ренты.

Анализ норм законодательства дает основания полагать, что практическое применение к рентным отношениям удержания, поручительства, гарантии, задатка сопряжено с рядом трудностей, что не позволяет им в полной мере гарантировать получателю ренты добросовестное исполнение обязательств со стороны рентоплательщика. На наш взгляд, только условие о взыскании неустойки, включенное в договор ренты, поможет рентополучателю обезопасить себя на

случай неисполнения или ненадлежащего исполнения договора его контрагентом. Вместе с тем, на сегодняшний день решение о выборе способа, обеспечивающего выплату ренты, зависит от желания сторон.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданское право: в 3 т. / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: «Проспект», 1999. – Т. 1. – 616 с.
2. Марчук, С.И. Неустойка: способ обеспечения исполнения обязательств или ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств / С.И. Марчук // Право Беларуси. – 2004. – № 42. – С. 72 – 75.

ВОЗОБНОВЛЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Шимкович М. Н.

Субъекты хозяйствования в своей практической деятельности достаточно часто встречаются с арендными отношениями. На практике возникает множество споров о том, возобновляется или нет договор аренды по истечении установленного срока. Эти споры возникают в связи с различными «дополнительными обстоятельствами», которые касаются прекращения или продления договора, такими как установление запрета на продление договора в договоре, фактическое продолжение аренды или выражение согласия арендодателя на такое продолжение, несмотря на направленное ранее уведомление о прекращении договора, и т.д. Некоторые из этих вопросов мы попытаемся представить в данном материале.

Срок не является существенным условием договора аренды. Если срок аренды в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок, и каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц при аренде движимого имущества, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца. Законодательством или договором может быть установлен иной срок предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (п. 2 ст. 581 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) [1].

Для отдельных видов имущества законодательством устанавливаются специальные сроки. Так, в частности, в соответствии с подпунктом 1.1 пункта 1 Декрета Президента от 19 декабря 2008 г № 24 «О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений» договор аренды, субаренды недвижимого имущества заключается на срок не менее трех лет [2]. Указанный срок не может быть сокращен без согласия арендатора, которое должно быть выражено в письменной форме путем отражения в договоре аренды либо в ином документе, подтверждающем, что такое согласие исходит от стороны по договору аренды (арендатора).

Законодательством могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов