

УДК 347. 464. (476)

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

Н.В. КОВАЛЕВА*(Институт правоведения, Могилев)*

Рассматриваются наступления ответственности сторон по договору пожизненной ренты. Представлен анализ основания наступления ответственности по договору пожизненной ренты; способы обеспечения прав получателя пожизненной ренты; солидарная и субсидиарная ответственность плательщика ренты; обеспечения выплаты рентных платежей; правовое регулирование ответственности сторон по договору применительно к пожизненной ренте; ответственности за просрочку выплаты рентных платежей; расторжению договора пожизненной ренты как способу ответственности сторон; существенным нарушениям договора плательщиком ренты; перспективам развития законодательства в области ответственности по рассматриваемому договору. Исследование предназначено для использования студентами и преподавателями экономических и юридических специальностей высших и средних специальных учебных заведений.

Введение. Ответственность по договору пожизненной ренты наступает вследствие ненадлежащего исполнения или неисполнения сторонами своих обязательств. Особенностью такой ответственности является обеспечение прав получателя ренты, путем установления для него исключительных условий правового регулирования: льготного порядка изменения и расторжения договора; предоставления получателю ренты дополнительных прав и возложение на плательщика ренты дополнительных обязанностей; ужесточение ответственности плательщика ренты за неисполнение своих обязанностей (получатель пожизненной ренты наделен правом одностороннего расторжения договора ренты и специальными гарантиями в случае отчуждения имущества плательщиком ренты третьим лицам).

В связи с этим предусмотренное в параграфе 1 главы 33 Гражданского кодекса (ст. 557, 558, 559) правовое регулирование рентных отношений относится главным образом к способам обеспечения прав получателя пожизненной ренты. Первый способ (ст. 557 ГК) характеризуется тем, что путем обременения возникшего у плательщика права собственности на полученное им под выплату пожизненной ренты имущество, установлена дополнительная гарантия для получателя ренты [3, с. 168 – 171]. Эта гарантия выражается в том, что в случаях, когда плательщик пожизненной ренты отчуждает переданное ему получателем недвижимое имущество, перед получателем пожизненной ренты появляются сразу два должника: лицо, которое приобрело обремененную рентой недвижимость у ее плательщика, и сам плательщик – лицо, заключившее договор с получателем ренты [1, с. 68 – 70; 2, с. 151 – 155]. Ответственность первоначального плательщика перед получателем пожизненной ренты по отношению к приобретателю обремененного рентой имущества является субсидиарной и регулируется статьей 370 ГК, из смысла которой вытекает обязанность получателя ренты предварительно заявить требования основному должнику (приобретателю) о возврате переданного под выплату ренты недвижимого имущества. Если приобретатель отказал в удовлетворении требования либо на него не дал ответ в разумный срок, то у получателя пожизненной ренты возникает возможность обращения с таким требованием к субсидиарному должнику (плательщику, заключившему изначально договор ренты).

Договором может быть предусмотрена не субсидиарная, а солидарная ответственность бывшего плательщика ренты (п. 2 ст. 557 ГК). При солидарной ответственности должниками будут являться два лица – плательщик ренты и приобретатель.

Основная часть. Интересы получателя пожизненной ренты оказываются гарантированными в большей степени при солидарной ответственности содолжников. Солидарная ответственность изначально и последнего приобретателя имущества, переданного в виде ренты, может возникнуть, в частности, в ситуации, предусмотренной пунктом 3 статьи 56 ГК: при реорганизации юридического лица – плательщика ренты. Когда по договору пожизненной ренты предметом выступает недвижимое имущество, подлежащее передаче плательщику ренты, то интересы получателя ренты обеспечиваются пунктом 1 статьи 558 ГК, закрепляющей, что у получателя ренты в таком случае не в силу договора, а в силу закона возникает на это имущество залоговое право. Данное правило вытекает и из статьи 315 ГК, которая предусматривает, что залог возникает на основании акта законодательства при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законодательстве предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства оно признается находящимся в залоге, и его отчуждение возможно только с согласия получателя рентных платежей как залогодержателя. Право залога, возникшее в силу закона, сохраняется и при переходе заложенного имущества по праву наследования к наследникам плательщика ренты. Все связанные с этим юридические действия обязательны для них. Право ипотеки, возникшее у

получателя ренты, подлежит регистрации в государственном реестре прав на недвижимое имущество. Отсюда следует, что наделение получателя ренты правами залогодержателя означает предоставление ему преимущественного перед многими другими кредиторами права на удовлетворение своих требований из стоимости, переданной плательщику ренты недвижимости.

Обеспечение выплаты ренты предусмотрено не только при отчуждении недвижимого имущества, но и при передаче плательщику ренты определенной денежной суммы или другого движимого имущества. Однако, что следует отметить, обеспечение движимого имущества существенно отличается от обеспечения недвижимого. Так, если при залоге недвижимости, принадлежащей получателю ренты, залоговое (ипотечное) право возникает непосредственно из закона, то в отношении движимости (например, при передаче какой-либо драгоценности плательщику пожизненной ренты) получатель вправе использовать в договоре любой порядок обеспечения исполнения (неустойка, удержание имущества должника, поручительство, банковская гарантия, задаток и др.), в том числе и залог.

Одной из гарантий обеспечения получения пожизненной ренты и надлежащего исполнения договора плательщиком ренты, является норма о риске случайной гибели или случайного повреждения имущества (ст. 571 ГК), переданного под выплату пожизненной ренты, [4, с. 65 – 66]. При пожизненной ренте плательщик ренты не освобождается от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором, даже если это имущество было передано за плату (ст. 571 ГК) и не вправе требовать изменения условий ее выплаты, а также ее выкупа. Положение статьи 571 является не совсем объективным и требует своей корректировки, поскольку встречное удовлетворение, сделанное плательщиком пожизненной ренты, может к моменту случайной гибели или повреждения имущества значительно превысить стоимость этого имущества, тем более при безвозмездной его передаче. Более того, это положение императивно, и стороны не вправе что-либо изменить в условиях договора. Именно поэтому в договоре следует предусматривать условия, максимально защищающие не только интересы получателя ренты, но и плательщика. В связи с этим и в целях гармонизации взаимоотношений сторон договора пожизненной ренты целесообразно предоставить право сторонам устанавливать момент перехода риска случайной гибели имущества, например, до фактического принятия имущества, но после юридического оформления, либо после фактического принятия и юридического оформления. Для решения сказанного целесообразно статью 571 ГК дополнить следующими словами: «... если иное не установлено соглашением сторон».

Представляется, что способы обеспечения выплаты пожизненной ренты следует рассматривать и как своего рода гражданско-правовую ответственность плательщика ренты. Конкретный же вид ответственности содержится только в одной 559 статье, регулирующей правоотношения сторон пожизненной ренты, – «Ответственность за просрочку выплаты ренты», согласно которой в договоре пожизненной ренты она наступает только за просрочку выплаты ренты. Во всех остальных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения плательщиком ренты своих обязательств действуют исключительно способы обеспечения выплаты ренты, которые мы и рассматриваем как особого свойства ответственность. При просрочке исполнения обязательств по выплате ренты с плательщика взыскиваются проценты в установленном договором размере. Если же стороны не предусмотрели в договоре данное условие, то оно определяется по правилам статьи 376 ГК, которой установлено, что должник, просрочивший исполнение, отвечает перед кредитором за убытки, причиненные просрочкой, и за последствия случайно наступившей во время просрочки невозможности исполнения. Если такое условие в договоре предусмотрено, но отсутствует соглашение сторон о размере самих процентов, тогда действуют правила, предусмотренные статьей 366 ГК. Исключение из этого правила составляет взыскание долга в судебном порядке. В этом случае суд удовлетворяет требование кредитора исходя из учетной ставки Национального Банка, но на день вынесения решения. При этом взимание процентов за просрочку выплаты ренты как за просрочку денежного обязательства допускается независимо от того, в какой форме осуществляются рентные платежи: деньгами, выполнением работ, предоставлением пожизненного содержания. В таком случае взыскивается не неустойка, а вознаграждение за пользование чужими средствами плательщиком ренты. Именно по этой причине, несмотря на название статьи 559 ГК – «Ответственность за просрочку выплаты ренты», общие нормы ГК об ответственности и основаниях ее наступления не действуют, так как обязанность уплатить проценты в указанном пункте 1 статьи 366 ГК размере предусмотрена только для случаев несвоевременной уплаты ренты.

На основании изложенного можно сделать вывод, что не обязанность уплаты долга, а сама уплата процентов является мерой гражданско-правовой ответственности. Обозначенное обстоятельство требует конкретизации ответственности плательщика пожизненной ренты за просрочку ее уплаты. В целях реализации сформулированного тезиса, по нашему мнению, необходимо параграф 3 главы 33 ГК дополнить нормой с указанием на то, что плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты либо неустойку, предусмотренную договором. Следует также в этом параграфе закрепить правило, согласно которому получатель ренты в случае неисполнения плательщиком своей обязанности может претендовать не только на возмещение всех понесенных им убытков, но и на компенсацию упущенной выгоды. В конечном

счете, с целью отграничения ответственности от обеспечения выплаты ренты следует ввести в параграф 3 главы 33 ГК самостоятельную статью «Ответственность получателя пожизненной ренты за просрочку и отказ выплатить ренту», устанавливающую, что: «В случае отказа плательщика ренты от выплаты ренты, получатель вправе отказаться от договора и потребовать возмещения причиненных ему убытков по правилам статей 14 и 134 настоящего Кодекса.

За просрочку выплаты ренты плательщик ренты выплачивает получателю ренты проценты, предусмотренные статьей 366 настоящего Кодекса либо неустойку, предусмотренную договором.

Уплата процентов плательщиком ренты за просрочку выплаты ренты наступает в случае, если просрочка превысила 3 месяца». Защищая интересы получателя пожизненной ренты от недобросовестного плательщика, закон наделяет его правом расторгнуть договор пожизненной ренты (ст. 570 ГК). Плательщик таким правом законом не наделяется. Поэтому расторжение договора пожизненной ренты в соответствии со статьей 570 ГК возможно двумя способами: либо по соглашению сторон, либо по инициативе получателя ренты. Инициативное требование получателя ренты расторгнуть договор может иметь место только при существенных нарушениях договора плательщиком ренты, что является своего рода страховкой со стороны плательщика. В то же время закон не дает понятия существенности нарушения и не устанавливает конкретный перечень самих существенных условий нарушения договора ренты. Под существенными нарушениями следует подразумевать длительное либо систематическое нарушение всех условий договора, в результате которого получатель ренты упустил выгоду, получил вознаграждение не в полном объеме либо не получил его, и конечный правовой результат договора, ради которого договор был заключен, не наступил. В этой связи и одним из направлений уточнения законодательства об ответственности по договору пожизненной ренты должно стать определение существенных нарушений договора плательщиком ренты. С этой целью следует расширить параграф 3 главы 33 ГК путем включения в него отдельной статьи, закрепив в ней следующие нарушения:

- нарушение минимального размера рентных платежей, т.е. снижение рентных выплат против указанного в законе;
- изменение формы рентной платы волевым решением плательщика, без предварительного согласия получателя (например, предоставление услуг вместо денежной выплаты);
- нарушение сроков рентных платежей плательщиком, длительную просрочку рентных платежей, систематическую задержку их выплаты;
- непредставление установленного законом обеспечения под выплату ренты;
- непредставление, просрочка предоставления, либо изменение предмета договора;
- несоблюдение плательщиком ренты иных условий договора и т.д.

Для устранения несоответствия правового положения плательщика и получателя пожизненной ренты считаем необходимым усилить защиту прав плательщика ренты от их нарушений получателем ренты. Для этого необходимо включить в параграф 3 главы 33 ГК дополнительную статью, в которой предусмотреть:

- а) если получатель ренты отказывается передать плательщику ренты недвижимое имущество, являющееся предметом договора, тогда плательщик ренты вправе отказаться от договора, а при отказе получателя ренты передать движимое имущество, выступающее как предмет договора, плательщик вправе потребовать принудительного отчуждения этого имущества и передачи ему на условиях договора ренты;
- б) получатель ренты в таких случаях обязан возместить убытки, понесенные плательщиком ренты.

Выводы

1. Всесторонне и юридически обоснованное определение прав получателя ренты, прав и обязанностей плательщика ренты является важнейшим условием (гарантией) надлежащего исполнения договора ренты, защиты интересов каждого из них. Сформулированный тезис требует постоянного, в перспективном плане, совершенствования соответствующих норм ГК.

2. Как свидетельствует судебная практика, одной из причин расторжения договора является длительность срока неуплаты ренты. В статье 559 ГК предусмотрена лишь сама уплата процента за такую просрочку, однако продолжительность такой просрочки в ней не указана. Разрешению данного вопроса и предотвращению расторжения договоров по обозначенной причине служило бы дополнение параграфа 3 главы 33 ГК статьей, устанавливающей конкретный срок просрочки неуплаты ренты, дающий возможность расторжения договора по инициативе получателя ренты, который, как нам представляется, должен равняться четырем месяцам, и если просрочка произошла не по вине плательщика. При виновной просрочке получатель ренты имеет право расторгнуть договор немедленно.

3. Иную продолжительность этого срока (исходя из части 7 статьи 2 и статьи 391 ГК) стороны могут определять по соглашению между собой. Закрепление в ГК подобного рода нормы призвано явиться важной гарантией плательщику ренты от необоснованного расторжения договора, особенно при незначительной просрочке, что усилит правовое положение плательщика ренты. При этом за просрочку выплаты ренты ее плательщик должен выплатить получателю ренты проценты, предусмотренные статьей 366 ГК, если

иной размер процентов не установлен договором ренты, либо неустойку, установленную договором. Обязанность уплаты процентов наступает только тогда, когда просрочка превысила 2 месяца подряд.

4. Закон не совсем четко отграничивает меры по обеспечению выплаты ренты от ответственности за ее невыплату. По этой причине и для отграничения ответственности от обеспечения выплаты ренты в параграф 3 главы 33 ГК следует ввести отдельную норму, закрепив в ней, что в случае отказа плательщика ренты от выплаты ренты получатель вправе отказаться от договора, а плательщик ренты должен возместить ее получателю причиненные убытки.

5. Гражданский кодекс предусматривает лишь само право получателя ренты расторгнуть договор ренты в одностороннем порядке в случае его существенного нарушения плательщиком. В то же время ГК не устанавливает, какие конкретно нарушения признаются существенными, что не служит защите прав и интересов сторон договора. Отсюда целесообразно определить существенные нарушения договора плательщиком ренты и закрепить их в отдельной статье параграфа 3 главы 33 ГК:

- нарушение минимального размера рентных платежей, т.е. снижение рентных выплат против указанных в законе;
- изменение формы рентной платы волевым решением плательщика, без предварительного согласия получателя (например, предоставление услуг вместо денежной выплаты);
- нарушение сроков рентных платежей плательщиком, длительная просрочка рентных платежей, систематическая задержка их выплаты;
- непредоставление установленного законом обеспечения под выплату ренты;
- непредставление, просрочка предоставления, либо изменение предмета договора;
- несоблюдение плательщиком ренты иных условий договора и т.д.

6. Закон не наделяет правом расторгнуть договор в одностороннем порядке плательщика ренты, не указывает существенных нарушений договора получателем ренты и не устанавливает ответственность получателя ренты за односторонний отказ от договора ренты и, в частности, за отказ передать предмет договора плательщику ренты, что влечет нарушение прав плательщика ренты. На этом основании и в целях более всесторонней защиты прав плательщика ренты от существенных нарушений их ее получателем, следовало бы в параграф 3 главы 33 ГК ввести норму об ответственности получателя ренты за отказ передать предмет договора, записав в ней, что в случае отказа получателя ренты передать предмет договора плательщику ренты, последний вправе отказаться от договора в одностороннем порядке, если не было передано недвижимое имущество, либо потребовать принудительной передачи получателем ренты движимого имущества.

7. Статья 571 ГК императивно предписывает плательщику ренты нести ответственность за риск случайной гибели имущества. Считаю целесообразным предоставить сторонам возможность самим оговорить последствия такого риска, предоставив плательщику право выкупить имущество либо выплачивать рентные платежи на иных условиях. Для этого статью 571 ГК следует дополнить следующими словами: «...если иное не установлено соглашением сторон».

8. Для того чтобы предоставить плательщику пожизненной ренты гарантии, исключаящие неоправданные потери по договору, и уравнивать стороны в правах, целесообразно изменить статью 570 ГК и представить ее в следующей редакции: «1. В случаях существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты на условиях, предусмотренных статьей 565 настоящего Кодекса, либо расторжения договора и возмещения убытков с зачетом стоимости имущества в части не оплаченной плательщиком, если имущество передано получателю за плату. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты. 2. Если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное недвижимое имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества либо выкупа с зачетом его стоимости в счет выкупной цены».

ЛИТЕРАТУРА

1. Аккуратов, И.Ю. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности / И.Ю. Аккуратов, Н.М. Коршунов, А.А. Хореев // Государство и право. – 2000. – № 10. – С. 68 – 72.
2. Актуальные проблемы гражданского права: сб. науч. ст. / О.И. Шилохвост; под ред. О.И. Шилохвоста. – М.: Норма, 2003. – Вып. 6. – 387 с.
3. Актуальные проблемы гражданского права: сб. науч. ст. / О.И. Шилохвост; под ред. О.И. Шилохвоста. – М.: Норма, 2004. – Вып. 8. – 448 с.
4. Рабец, Н.А. Изменение и расторжение договора / Н.А. Рабец // Право Беларуси. – 2003. – № 35. – С. 65.

Поступила 01.02.2007