

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

УДК 347.751

К.Г. ТОКАРЕВА,

кандидат юридических наук, доцент

*Набережночелнинский филиал Института экономики, управления и права
(г. Казань)*

О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ, СВЯЗАННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ НОРМ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ О КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ И ДАРЕНИИ К РЕНТНЫМ ОТНОШЕНИЯМ

В статье рассматриваются некоторые аспекты применения правил о купле-продаже и договоре дарения к отношениям сторон договора ренты. Сделан вывод о субсидиарном применении конкретных норм о купле-продаже и дарении к отношениям по передаче и оплате рентного имущества.

В статье 585 ГК РФ сказано, что в случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (гл. 30 ГК РФ), а в случае, когда такое имущество передается бесплатно, – правила о договоре дарения (гл. 32 ГК РФ) постольку, поскольку иное не установлено специальными правилами о ренте и не противоречит существу договора ренты [1].

Подобная законодательная конструкция вызывает некоторые вопросы, касающиеся обоснованности указания на применение к договору ренты норм о договоре дарения.

Обязательства, направленные на передачу имущества в собственность, могут быть возмездными или безвозмездными. Признак возмездности (безвозмездности) существенно влияет на нормы, обусловленные направленностью обязательства. Поэтому правила о дарении отражают не просто направленность на передачу имущества в собственность, а безвозмездный характер этих отношений. Следовательно, ин-

ститут дарения может применяться только к безвозмездным обязательствам. Поэтому, анализируя, нормы какого договорного института могут применяться к ренте в силу общности признака направленности, необходимо также учитывать, возмездны или безвозмездны рентные обязательства.

Любой рентный договор предусматривает встречное предоставление в той или иной форме. Договор ренты, по которому имущество передается без оплаты, в такой же степени является возмездным, как и договор, в котором предусматривается передача имущества за плату. В связи с этим дарение и рента, хотя и характеризуются одинаковой направленностью, все же находятся в различных нормативных плоскостях: договор дарения – в правовом поле, отражающем специфику безвозмездных обязательств, а договор ренты – в правовом поле возмездных договоров. По этой причине к договорам ренты и пожизненного содержания с иждивением нормы о дарении неприменимы.

Игнорирование данного принципа приводит к необоснованному распространению на ренту не свойственных ей правовых норм. Весьма затруднительно обосновать применение к отношениям ренты таких правил института дарения, как отказ одаряемого принять дар (ст. 573 ГК), ограничение, запрещение и отмена дарения (ст. ст. 575, 576, 578 ГК) и др.

Так, на вопрос – можно ли применять к договору пожизненного содержания с иждивением, если имущество передано под выплату ренты бесплатно, положения п. 4 ст. 578 ГК РФ о том, что даритель вправе отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого, – специалистами Методического совета Московской областной нотариальной палаты был дан следующий ответ: «Бесплатная передача имущества под выплату ренты не подразумевает дарение, ведь договор ренты порождает у плательщика ренты обязательства перед получателем ренты. В случае смерти плательщика его обязательства должны по принципу правопреемства перейти к его наследникам. Пункт 2 ст. 585 ГК РФ применяет правила договора дарения в отношениях между сторонами лишь по передаче и оплате предмета договора, но не отмены самого договора. Поэтому получатель ренты не может отменить договор ренты, применив правила, предусмотренные для договора дарения» [2].

Соглашаясь с изложенной позицией, необходимо отметить, что по тем же основаниям ст. 578 ГК РФ («Отмена дарения») в целом не применима к договорам ренты.

Анализ ст. 578 ГК РФ позволяет говорить о следующей проблеме: п. 1 указанной статьи закрепляет право дарителя отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требования отмены дарения принадлежит наследникам дарителя.

Вопрос о применении данной нормы представляется спорным по изложенным выше основаниям, поскольку нормами, регулирующими договор пожизненной ренты и пожизненного

содержания с иждивением, прямо не предусмотрены основания для расторжения договора, аналогичные п. 1 ст. 578 ГК РФ, хотя совершение действий против получателя ренты противоречит самой природе договора ренты. Целью получателя ренты по договору является получение материальной выгоды, а по договору пожизненного содержания с иждивением – еще и ухода, что предусматривает создание таких условий жизни получателю ренты, при которых он будет чувствовать себя комфортно, ему будет оказываться как материальная поддержка, так и требующиеся уход и лечение, необходимые для поддержания жизненных функций получателя ренты. Поэтому совершение противоправных действий в отношении рентополучателя, не связанных с лишением последнего жизни, может рассматриваться как существенное нарушение договора и являться основанием для расторжения договора. Так как ГК РФ не содержит специальных норм, регулирующих рассматриваемую ситуацию, возможно обращение к основам и принципам гражданского права, а именно – применение ст. 599 ГК РФ («Расторжение договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты») или п. 2 ст. 605 ГК РФ («Прекращение пожизненного содержания с иждивением») в соответствии с п. 1 ст. 6 ГК РФ, устанавливающим, что в случаях, когда предусмотрены п. п. 1, 2 ст. 2 настоящего Кодекса отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай делового оборота, к таким отношениям применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Вопрос о последствиях умышленного лишения жизни получателя ренты плательщиком ренты является более проблематичным. Действующим законодательством этот вопрос не урегулирован, в связи с чем возможно поставить вопрос о применении п. 2 ст. 6 ГК РФ, согласно которому при невозможности использования аналогии закона права и обязанности сторон определяются исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, разумнос-

ти и справедливости [3]. Право требования возврата имущества может возникнуть у наследников в порядке правопреемства, хотя это требование и не может быть заявлено самим получателем в связи со смертью по вине плательщика, то есть по причине, не зависящей от воли получателя ренты.

Как указывалось выше, в ст. 585 ГК РФ предусмотрена также возможность применения правил о купле-продаже лишь к тем рентным отношениям, в которых имущество передается за плату, и только в части передачи и оплаты имущества. ГК РФ не допускает применения норм о купле-продаже к рентным обязательствам, не предусматривающим денежной оплаты.

Между тем, в институте купли-продажи содержатся два вида норм. Первые предопределяются не только возмездной передачей имущества в собственность, но также денежным и эквивалентным характером встречного предоставления. Такие нормы действительно не могут применяться к ренте без учета ее алеаторной специфики. Нормы второй группы отражают возмездную передачу имущества в собственность независимо от того, как производится оплата: эквивалентно или алеаторно. Такие нормы не противоречат специфике ренты, поэтому они применимы к любым сделкам, направленным на возмездную реализацию имущества, в том числе к договорам ренты, не предусматривающим оплаты.

Таким образом, буквальное толкование условия ст. 585 ГК о том, что правила купли-продажи могут применяться лишь к договору ренты, предусматривающему передачу имущества за плату, искусственно исключает из правовой базы, регулирующей рентные отношения, нормы, отражающие единую направленность отношений купли-продажи и ренты, и не касаются различий между ними.

Как указывалось выше, специфическим признаком рентных отношений является алеаторность (неопределенность) встречного предоставления. Особенности правового регулирования, обусловленные данным фактором, выражаются в жестких требованиях к его форме, а так-

же в системе юридических мер, направленных на обеспечение интересов получателя ренты.

Большинство норм института ренты отражают алеаторность обязательства независимо от того, в какой форме осуществляется встречное предоставление. Так, в ст. 583 ГК указывается на возможность выплаты ренты путем передачи определенной денежной суммы либо путем предоставления средств на содержание в иной форме. Статья 590 ГК предусматривает возможность выплаты постоянной ренты путем передачи денег, предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг. В статье 602 ГК говорится, что обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина – также уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена оплата плательщиком ренты и ритуальных услуг.

Таким образом, регламентация рентных правоотношений, обусловленная их алеаторностью, не зависит от формы выплаты ренты (денежной, товарной или иной).

В аспекте сочетания института ренты с другими видами гражданских договоров особый интерес представляет взаимодействие рентных норм с правилами о продаже недвижимости.

Во-первых, к данному договору применимы нормы, отражающие специфику недвижимости абстрактно от других признаков обязательства.

Во-вторых, к договору, в котором под выплату ренты передается недвижимое имущество, могут применяться те правила о продаже недвижимости, которые отражают направленность на возмездную передачу недвижимости в собственность независимо от характера и формы встречного предоставления. В частности, это касается норм, регулирующих права на земельный участок при продаже здания (ст. 552 ГК) и права на недвижимость при продаже земельного участка (ст. 553 ГК).

В некоторых случаях вопрос о применении конкретной нормы о продаже недвижимости к

ренте вызывает значительные трудности. Согласно ст. 555 ГК при отсутствии в договоре продажи недвижимости условия о цене договора считается незаключенным; при этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, не применяются. В то же время согласно ст. 594 ГК при отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано под выплату ренты бесплатно, в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества, определяемая по правилам, предусмотренным п. 3 ст. 424 ГК.

Следуя логике законодателя, установившего обязательность определения цены на недвижимость в целях большей конкретизации данных правоотношений, можно было бы предположить, что это правило распространяется на все обязательства, предусматривающие возмездное отчуждение недвижимости, в том числе на договор ренты. Однако, поскольку рентное обязательство имеет свои особенности, необходимо выяснить, не влияют ли эти особенности на специфику, предопределенную недвижимостью как предметом договора. Исследуя данное соотношение, необходимо, в частности, учитывать, что условие о цене в рентных отношениях не имеет такого безусловного значения, как при продаже, поскольку для договора ренты главное – выплата рентных платежей, а вопрос о цене может возникнуть лишь при выкупе ренты.

В-третьих, поскольку признак алеаторности влияет на нормы, отражающие специфику недвижимости, а особенности недвижимости влияют на правила, обусловленные алеаторностью, для эффективного регулирования обязательств, на основании которых под выплату ренты передается недвижимость, недостаточно унифицированных норм о недвижимости и общих положений о ее продаже. Потребовалось создание в ГК РФ правовой базы, отражающей особенности алеаторности в контексте недвижимости. Так, если для отношений купли-продажи недвижимости предусмотрена государственная регистрация перехода права собственности на нее (ст. 551 ГК), то для до-

говора ренты, предусматривающего отчуждение недвижимого имущества, требуется, кроме того, государственная регистрация самого договора (ст. 584 ГК).

Больше всего объединяющих родовых признаков рентные отношения имеют с меновыми, а не с отношениями купли-продажи. К договору мены применяются соответствующие правила о купле-продаже (ст. 567 ГК), а следовательно, эти правила распространяются и на рентные отношения. Однако не следует забывать о том, что правила купли-продажи применяются к ним не полностью, а лишь постольку, поскольку иное не установлено правилами ренты и не противоречит существу договора ренты. То же самое относится и к правилам договора дарения, которые согласно закону применяются к договору ренты при бесплатной передаче имущества, хотя это, как отмечено выше, следует признать ошибкой законодателя.

Субсидиарное применение указанных правил вызывает сложности, поскольку оно не должно противоречить существу рентных отношений и особенностям правового регулирования договора ренты. Значит, сначала – приоритет норм, регулирующих рентные отношения, а потом уже дополнительное правоприменение норм гл. 30 и гл. 32 ГК.

Правила купли-продажи и дарения недвижимости не предусматривают нотариального удостоверения сделок, и поэтому действуют иные, специальные, правила ст. 584 ГК, устанавливающие обязательность нотариального удостоверения договора ренты. Во всех случаях приоритет – за специальными правилами, установленными ГК. В договорах ренты распределен риск случайной гибели имущества, проданного под выплату как постоянной, так и пожизненной ренты (ст. ст. 595, 600 ГК). Поэтому норма о переходе риска случайной гибели товара, относящаяся к договору купли-продажи (ст. 459), не применяется субсидиарно к договору ренты [4].

Таким образом, вышеизложенное позволяет утверждать, что из норм о купле-продаже могут быть указаны в числе подлежащих применению те, в которых предусмотрены обязан-

ность передать вещь свободной от прав третьих лиц, обязанности сторон при предъявлении третьим лицом иска об изъятии у покупателя переданной ему вещи. Среди субсидиарно применяемых норм о дарении могут быть выделены, в частности, ст. 580 ГК РФ (о последствиях причинения вреда, вызванного недостатком подаренной вещи) и п. 2 ст. 576 ГК РФ (о передаче в дар имущества, находящегося в общей совместной собственности).

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 от 26 января 1996 года // СЗ РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
2. Российская юстиция. – 1997. – № 6. – С. 37.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30 ноября 1994 года // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
4. Коптева И. Нотариальное удостоверение сделок // ЭЖ-Юрист. – 1997. – № 2 (март). – С. 15.

В редакцию материал поступил 23.10.08.

Ключевые слова: купля-продажа, договор, дарение, рента, обязательства, рентополучатель.
