ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Е.В. Лебедева

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА И ХАРАКТЕР ДОГОВОРА РЕНТЫ

ЛЕБЕДЕВА Елена Валентиновна – заместитель генерального директора ГУП «Моссоцгарантия» (E-mail: ev_lebedeva@mail.ru)

Аннотация: *Раскрывается правовая природа договора ренты и его основные характеристики. В работе подробно анализируется полемика цивилистов относительно характера договора ренты и противоречивости его конструкции.*

Ключевые слова: *договор, договор ренты, возмездность, стороны договора ренты, ответственность сторон, реальный и консенсуальный характер договора ренты, односторонняя природа договора ренты.*

Понятие «договор» имеет множество значений, определяющих его как документ и соглашение (юридический факт), являющиеся основанием возникновения, изменения и прекращения гражданского правоотношения, и как само договорное правоотношение.

Признание договора юридическим фактом и возникновение договорного правоотношения происходит в момент его заключения. Поэтому договор как правовое явление начинает свое существование именно с того момента, когда он в установленном законом порядке признается заключенным. Отсюда момент заключения договора является тем юридическим фактом, на основе которого определяется правовое положение участников сделки, т. е. их права и обязанности как субъектов конкретного договорного правоотношения.

Согласно п. 1 ст. 423 ГК РФ договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным. К их числу относится и договор ренты, хотя существует мнение, что в данном случае имеет место другой характер возмездности. Сравнивая возмездность договора ренты с займом, М.И. Брагинский пишет: «В договоре займа она проявляется в необходимости для заемщика возвратить сумму долга плюс проценты. В договоре ренты возмездность выражена в выплате, лишь сходной с процентами. В данном случае сумма, переданная получателем ренты ее плательщику,

трансформируется в «проценты», уплата которых осуществляется в указанные в договоре сроки и в установленных им размерах»[1].

Право получения рентных платежей возникает у получателя ренты только после передачи имущества под выплату ренты. Соответственно с этого же момента возникает обязанность по выплате рентных платежей. Рентные платежи могут осуществляться в денежной или натуральной форме. Независимо от формы все рентные платежи должны иметь эквивалентную денежную оценку.

Договоры в зависимости от их природы признаются заключенными либо с момента достижения сторонами согласия (так называемые «консенсуальные договоры»), либо после передачи определенной вещи одним из участников сделки другому контрагенту (реальные договоры), либо после государственной регистрации. Естественно, что для заключения любого договора необходимо согласие сторон, но во втором и третьем случаях согласия недостаточно: требуется еще один юридический факт – действие по передаче вещи или по государственной регистрации. Между тем договор также следует считать разновидностью консенсуальной сделки, так как акт государственной регистрации всего лишь признает и подтверждает со стороны государства факт достижения сторонами соответствующего соглашения в отношении совершаемой сделки (п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

В отношении основной массы договоров действует первое названное правило, т. е. договор считается заключенным, если сторонами в требуемой в надлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Но если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (п. 2 ст. 433 ГК РФ); договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

Для того чтобы классифицировать договор, т. е. отнести его к одному из названных видов, требуется глубоко изучить его природу. Впервые подобное деление упоминается в римском праве. В Институциях Гая применительно к обязательствам, возникающим из договоров, сказано: «Они возникают вследствие передачи вещи, или торжественными словами, или письменным образом, или простым соглашением» (Гай, I, III, 89). Как писал И. Покровский: «Основанием для этого деления служит различие в самом обязывающем моменте»[2]. Таким моментом (начиная с которого они полу-

---

[1] *Брагинский, М.И., Витрянский, В.В.* Договорное право. – Кн. вторая. Договоры о передаче имущества. – М: Статут, 2008. – С. 629.

[2] *Покровский, И.А.* История римского права. – СПб.: Летний сад, журнал «Нева». – 1999. – С. 391.

чают юридическую силу) для реальных договоров служит момент, когда на основании соглашения одна сторона передала другой ту вещь, которая была предметом договора. До этого «соглашение само по себе значения не имеет»[1]. Согласно римскому праву это будет соглашение о заключении договора в будущем. По мнению М. Брагинского, «Все различие между консенсуальным и реальным договором состоит... в том, что переход права собственности в первом случае осуществляется в рамках договора, а во втором – до его возникновения»[2].

Гражданский кодекс РФ относит договор займа, банковского вклада, хранения и ренты к реальным договорам, однако в литературе встречаются другие точки зрения.

К самому первому источнику, определяющему характер договора ренты, можно причислить проект Гражданского уложения, где указывалось, что плательщик обязуется взамен переданного имущества или уплаченной суммы платить ренту, т. е. подразумевался реальный характер договора ренты.

Подобная дискуссия наблюдалась и до принятия II части ГК РФ в период действия ГК РСФСР 1964 г. применительно к договору купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца. В частности, О.С. Иоффе относил договор купли-продажи дома с условием пожизненного содержания продавца к консенсуальным договорам. Свою позицию он аргументировал тем, что консенсуальная конструкция не ущемляет интересов ни одной из сторон: «Единственное возражение против предложенной конструкции могло бы основываться не на тексте закона, а на том, что в таком случае после регистрации договора приобретатель имел бы право добиваться его принудительного исполнения, включая истребование еще не переданного отчуждателем дома. Неясно, однако, почему за отчуждателем нужно сохранять возможность уклонения от договора и после его регистрации со ссылкой только на то, что дом еще не передан приобретателю? К тому же не исключено, что после регистрации договора он утратит интерес не для отчуждателя, а для приобретателя. Тогда уже правом на принудительное исполнение, несмотря на еще не состоявшуюся передачу, мог бы воспользоваться сам отчуждатель. А это означает, что в соответствии с законом консенсуальная конструкция не ущемляет интересов ни одной из сторон и вместе с тем обеспечивает повышенную охрану интересов отчуждателя на случай любой неисправности, допущенной другим контрагентом»[3] и «все это дает основания утверждать, что заключение договора пожизненного содержания относится к момен-

---

[1] *Покровский, И.А.* История римского права. – СПб.: Летний сад, журнал «Нева». –1999. – С. 480.

[2] *Брагинский, М.И., Витрянский, В.В.* Договорное право. – Книга вторая. Договоры о передаче имущества. – М: Статут, 2008. – С. 631.

[3] *Иоффе, О.С.* Обязательственное право. – М., 1975. – С. 294.

ту его регистрации, а не ко времени передачи дома. Он является, следовательно, договором консенсуальным. Если дом фактически передан до регистрации, договор, оставаясь консенсуальным, будет односторонним. При обратной последовательности он становится также взаимным договором, возлагающим определенную обязанность (передать дом) и на отчуждателя»[1]. Подобные аргументы обосновывают точку зрения, что право собственности на жилой дом возникает с момента регистрации договора. До тех пор, пока соглашение о пожизненном содержании не облечено в надлежащую форму, нет и самого договора. Если регистрация состоялась, но дом еще фактически не был передан, приобретатель уже стал его собственником, а потому обязан к содержанию отчуждателя. Если же дом передан, но регистрация не состоялась, договор еще не заключен и никаких связанных с ним обязательств приобретатель нести не может. Однако последнее, по мнению М.И. Брагинского, вписывается как раз в конструкцию реального договора[2].

Н.П. Волошин также относил договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца к консенсуальным договорам, обосновывал он это тем, что ГК РСФСР рассматривал данный договор как разновидность договора купли-продажи и, следовательно, в соответствии с общей характеристикой последнего договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца должен быть отнесен к договорам консенсуальным[3]. Тем самым он распространял родовую характеристику договора купли-продажи на его подвид.

В пользу реального характера договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца высказывался В.Ф. Яковлев: «Если рассматривать данный договор как консенсуальный, то тогда у отчуждателя возникает обязанность по передаче дома, которая ст. 253 ГК РСФСР не установлена. Следовательно, в случае нежелания отчуждателя произвести передачу она не может быть произведена принудительно, если бы даже договор был уже полностью оформлен, так как такая передача и навязывание лицу принудительного пожизненного содержания противоречили бы и закону, и самой природе данного правоотношения»[4].

Статья 253 ГК РСФСР гласила, что отчуждатель: «передает… жилой дом или часть его» приобретателю, что позволяет говорить о реальной конструкции договора при том, что договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца являлся подвидом дого-

---

[1] *Иоффе, О.С.* Обязательственное право. – М., 1975. – С. 293 – 294.

[2] См.: *Брагинский, М.И. Витрянский, В.В.* Договор ренты // Бюллетень нотариальной практики. – 2000. – № 2. – С. 20.

[3] См.: Гражданское право / под ред. П.Е. Орловского, С.М. Корнеева. – М., 1970. –Т. 2. – С. 36.

[4] Советское гражданское право / под ред. О.А. Красавчикова. – М.,1985. – Т. 2. – С. 22.

вора купли-продажи, отнесенного к консенсуальным (ст. 237 ГК РСФСР). Подобного мнения придерживались М.И. Бару, А. Кабалкин, В.И. Кофман, А. Лаасик[1].

В соответствии с современной трактовкой договора ренты и пожизненного содержания с иждивением одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику, ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (ст.583 ГК РФ; п. 1 ст. 601 ГК РФ), т. е. очевиден признак реальности договора в силу необходимости передачи имущества. Поэтому большинство цивилистов высказываются в пользу реального характера договора ренты[2].

Однако следует рассмотреть третью точку зрения, согласно которой характер договора меняется в зависимости от предмета, передаваемого под выплату ренты и вида платежей. Подобную точку зрения рассматривал В.С. Ем, указывая, что: «Предписания п. 2 ст. 585 ГК РФ необходимо иметь ввиду при решении вопроса о реальности или консенсуальности договора ренты»[3]. Он обращал внимание на п. 2 ст. 585 ГК РФ, где предусмотрено в зависимости от «платности» или «бесплатности» ренты применение норм о купле-продаже или дарении[4]. По его мнению, договор будет реальным, если передается движимое имущество без оплаты, с соответствующим применением норм гл. 32 ГК РФ о дарении. Передача движимого имущества за плату говорит о консенсуальной природе подобного соглашения с применением норм гл. 30 ГК РФ договора о купле-продаже. Если же под выплату ренты передается недвижимое имущество, то правообразующая сила договора ренты возникает из другого юридического факта, а именно – акта государственной регистрации. Даже если недвижимое имущество было отчуждено под выплату ренты безвозмездно, плательщик ренты вправе требовать его передачи как и при возмездной передаче[5].

В пользу своих аргументов В.С. Ем приводит аксиому о договоре ренты, сформулированную Л.Ж. Морандьером:

«Установление ренты на возмездных началах предполагает одно из следующих положений:

---

[1] См.: Советское гражданское право. – М.: Юрид. лит. 1976.– Т. 2 – С. 32.; *Лаасик, Э.Я.* Советское гражданское право. Часть особенная. –Таллин, 1980. – С. 379.

[2] См.: *Брагинский, М.И. Витрянский, В.В.* Договор ренты // Бюллетень нотариальной практики. – 2000. – № 2. – С. 20–21; *Цыбуленко, З.И.* Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция. –1998. – № 7.– С. 44; Гражданское право: учебник / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – Ч. II. – С. 138. и др.

[3] *Ем, В.С.* Договор ренты // Законодательство. – 1999. – № 5. – С. 12.

[4] См. там же.

[5] См.: *Ем., В.С.* Гражданское право: учебник:В 2 т. – Т. II. – Полутом 1 / отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд. перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК, 2002. – С. 354.

- либо отчуждение индивидуально-определенной вещи; в таком случае перед нами довольно распространенный вид договора продажи. Договор заключается путем простого волеизъявления сторон; доказательством служит составленный в двух экземплярах документ. Если отчуждается недвижимая вещь, то подлежат соблюдению правила об оглашении сделок с недвижимостями. Отчуждатель несет ответственность по гарантии и, в противовес этому, пользуется привилегией, установленной для требования продавца об уплате ему покупной цены;

- либо внесение денежной суммы; договор приближается к займу, он является реальным и односторонним договором. Но ввиду его рискового характера ограничение размера процентов к нему не применяется»[1].

Таким образом, по мнению В.С. Ем, договоры ренты, заключенные под отчуждение движимого имущества, могут обладать реальным и консенсуальным характером в зависимости от того, за плату или бесплатно отчуждено движимое имущество под выплату ренты. Однако в его работе не учитывается то обстоятельство, что в ст. 585 ГК РФ существует оговорка, которая допускает применение норм гл. 30 и 32 лишь в случаях, если иное не установлено правилами гл. 33 и не противоречит существу договора ренты.

Большой интерес представляет статья А. Мамаева «Противоречивость конструкции договора ренты», в которой приводятся две точки зрения на рассматриваемую проблему[2]. Он считает, что, так как правоотношения сторон по передаче имущества напрямую не урегулированы в гл. 33 ГК РФ, и ст. 585 ГК РФ отсылает к главам, регулирующим отношения, возникающие на основе договоров купли-продажи и дарения, то в этом случае к отношениям сторон по договору ренты будут применяться ст. 456 ГК РФ «Обязанности продавца по передаче товара», ст. 460 ГК РФ «Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц», ст. 463 ГК РФ «Последствия неисполнения обязанности передать товар» и т. д. Подобная отсылка делает договор ренты консенсуальным и взаимным, так как в этом случае речь идет уже не о передаче имущества как моменте заключения договора, а об обязанности передать имущество. В этой ситуации договор ренты будет считаться заключенным с момента нотариального удостоверения, либо государственной регистрации данного договора. На получателя ренты возлагается обязанность передать имущество контрагенту, сама передача имущества произойдет уже во исполнение действующего договора, а за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по передаче имущества получатель ренты будет нести ответственность. Неприменение же этих норм делает бессмысленной отсылку к ним. В то же время в гл. 33 ГК РФ дого-

[1] *Морандьер Л. Ж.* Гражданское право Франции.– Кн. 3.– М. 1961. – С. 333–334.

[2] См.: *Мамаев, А.* Противоречивость конструкции договора ренты // Российская юстиция. – 1999. – № 9. – С. 17.

вор ренты сконструирован именно как реальный и односторонний, что и составляет его существо и одновременно с этим входит в противоречие с привязкой норм гл. 30 и 32 ГК РФ.

Анализ юридической литературы указывает на множественность мнений относительно реального и консенсуального характеров договора ренты. Мы в силу легального определения ст. 583 ГК РФ придерживаемся мнения о реальном характере договора ренты. Дополнительные доводы в пользу реального характера высказывает М.И. Брагинский, отмечая, что подобная конструкция защищает «заведомо более слабую» сторону, то есть получателя ренты, а также то, что конструкция традиционна и оправдана практикой.

Представляется, что законодатель сознательно выбрал реальную конструкцию договора, поскольку именно она обеспечивает защиту имущественного положения получателя ренты. Реальный договор считается действительным с момента передачи вещи – предмета договора. В консенсуальных сделках каждая из сторон может в судебном порядке потребовать понуждения другой стороны к исполнению обязательства. Например, покупатель, оплативший установленную цену, может обратиться в суд с иском о передаче ему товара. В рентных сделках, в силу того, что они реальные, плательщик не имеет права требовать принудительной передачи предмета договора до тех пор, пока получатель ренты сам этого не сделает.

Очевидно, что подобная ситуация является примером нарушения основного принципа гражданского права – равенства сторон договора. Однако особенность договоров ренты в том, что они, как правило, заключаются субъектами, которые обладают единственным источником постоянного дохода – принадлежащим им имуществом. Чаще всего это жилое помещение (квартира или домовладение). Следовательно, законодатель стремится защитить имущественные права получателя ренты даже путем сознательного усложнения договорных отношений и нарушения принципа равенства сторон гражданско-правового договора.

В соответствии с отнесением рентного договора к консенсуальным или реальным договорам определяется его характер с точки зрения количества обязанных сторон. По нашему мнению, договор ренты относится к одностороннему в связи с его реальным характером, так как после передачи имущества получатель ренты не несет ответственности, а лишь обладает правами. Те же, кто характеризует договор ренты как консенсуальный, «единодушно считают его двусторонним»[1].

Таким образом, правовая природа договора ренты и его основные характеристики оказывают непосредственное влияние на правовое регулирование.

[1] *Брагинский, М.И. Витрянский, В.В.* Договор ренты // Бюллетень нотариальной практики. – 2000. – № 2. – С. 21.

Список литературы

Брагинский, М.И. , Витрянский, В.В. Договоры о передаче имущества: В 2-х кн. – Кн. 2 Договорное право. – М.: Статут, 2008.

Иоффе, О.С. Обязательственное право. – М.: Юридическая литература, 1975.

Мамаев, А. Противоречивость конструкции договора ренты // Российская юстиция. – 1999. – № 9.

Морандьер, Л.Ж. Гражданское право Франции. – Кн. 3. – М.: Изд-во Иностранной литературы, 1961.

Цыбуленко, З. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция. – 1998. – № 7.

© Лебедева Е.В., 2010

А.В. Минаев

СТАНОВЛЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ И СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ПОГРАНИЧНОЙ ОХРАНЫ СОВЕТСКОГО ГОСУДАРСТВА (1917 – 1923 ГГ.)[1]

МИНАЕВ Александр Викторович – кандидат юридических наук, заведующий кафедрой уголовного права и процесса юридического факультета Тывинского государственного университета (e-mail: aleksan_mina@mail.ru)

Аннотация. *Рассматривается процесс становления организации и системы управления пограничной охраны Советского государства в 1917 – 1923 гг.*

Ключевые слова: *государственная граница, военно-политическая обстановка, советская власть, безопасность государства, пограничная охрана.*

К октябрю 1917 г. российская граница в европейской части страны сохранилась лишь со Швецией и на побережье Белого моря. Основной по-

[1] Исследование выполнено при финансовой поддержке Федерального агентства по образованию гранта научно-исследовательские работы по направлению «Юридические и политические науки», проводимому в рамках мероприятия федеральной целевой программы «Научные и научно-педагогические кадры инновационной России» на 2009 – 2013 годы, по проекту «Международное сотрудничество, безопасность на Государственной границе в приграничном субъекте Российской Федерации: историко-правовое исследование опыта Республики Тыва». Государственный контракт № П1947 от 29.10.09 г. Договор НИР № 1059 от 30.11.09 г.