

УДК 347.464

Т. С. ГурневичУчреждение образования «Белорусский государственный университет информатики и радиоэлектроники»,
ул. П. Бровки, 6, 220013 Минск, Республика Беларусь, +375 (29) 715 44 71, tagu97@mail.ru**О СУБСИДИАРНОМ ПРИМЕНЕНИИ ПРАВИЛ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ
И ДАРЕНИЯ К РЕНТНЫМ ОТНОШЕНИЯМ**

Данная статья посвящена исследованию исторических предпосылок включения в Гражданский кодекс Республики Беларусь нормы, позволяющей применять правила договора купли-продажи и дарения к рентным отношениям, а также анализу норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, закрепляющих возможность применения к рентным отношениям указанных правил на современном этапе. На основании проведенного исследования автор определил возможность реализации данной нормы на практике, а также сформулировал предложения, направленные на совершенствование гражданского законодательства.

Ключевые слова: предпосылки; рента; купля-продажа; дарение; субсидиарность.

Библиогр.: 8 назв.

T. S. GurnevichEducational institution "Belarusian State University of Informatics and Radioelectronics",
6 P. Brovki Str., 220013 Minsk, the Republic of Belarus, +375 (29) 715 44 71, tagu97@mail.ru**ON THE SUBSIDIARY APPLICATION OF THE RULES OF THE CONTRACT OF SALE
AND DONATION TO RENTAL RELATIONS**

This article is devoted to the study of the historical backgrounds for inclusion in the Civil Code of the Republic of Belarus of a norm, that allows the application of the rules of the contract of sale and donation to rental relations, as well as the analysis of the norms of the Civil Code of the Republic of Belarus, fixing the possibility of applying these rules to rental relations at the present stage. Based on the study, the author identified the possibility for implementing this norm in practice, as well as formulated proposals aimed at improving civil legislation.

Key words: background; rent; sale and purchase; donation; subsidiarity.

Ref.: 8 titles.

Введение. Во многом появлению в Гражданском кодексе Республики Беларусь (далее — ГК Республики Беларусь) нормы, позволяющей применять правила договора дарения и купли-продажи к рентным отношениям, поспособствовала дискуссия о месте договора ренты в системе обязательственного права, возникшая на этапе становления института ренты в советском гражданском праве. При подготовке Гражданского кодекса РСФСР 1964 года (далее — ГК РСФСР) мнения ученых-цивилистов о месте договора ренты в системе обязательственного права разделились. Одни придерживались мнения о том, что договор ренты следует классифицировать как одну из разновидностей договора дарения, другие высказывались за отнесение указанного института к числу купли-продажи. Об определении договора ренты как одной из разновидностей договора купли-продажи высказывался советский ученый-правовед В. Ф. Маслов, который считал, что в качестве цены по данному договору выступает обязанность покупателя пожизненно предоставлять продавцу содержание и уход (иждивение). Также, по мнению ученого, именно классификация ренты как возмездного договора обеспечит наибольшую степень защиты его участников [1].

Иного мнения придерживался советский и украинский ученый-правовед М. И. Бару, который считал, что ввиду отсутствия в ГК РСФСР норм, регулирующих содержание договора дарения, нет препятствий для осложнения дарственных отношений условием о пожизненном содержании. При этом такое осложнение, по мнению ученого, не противоречит безвозмездному характеру договора дарения [2].

Однако, несмотря на разность мнений и неутрачивающие дискуссии по данному вопросу, советский законодатель в ГК РСФСР отвел договору купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца место в главе, содержащей нормы, регламентирующие куплю-продажу. Здесь следует отметить, что белорусский законодатель не пошел по данному пути и закрепил в Гражданском кодексе БССР 1964 года договор отчуждения жилого дома под условием пожизненного содержания как самостоятельный гражданско-правовой институт.

Материалы и методы исследования. Вопросы субсидиарного применения норм договора купли-продажи и дарения к рентным отношениям были освещены такими авторами, как В. Ф. Маслов, М. И. Бару, М. И. Брагинский, Т. М. Халецкая, Л. Мороз.

Труды данных авторов легли в основу проведенного в настоящей статье исследования. Автор статьи при ее написании использовал следующие методы: сравнительно-правовой, правового анализа, историко-правовой, а также комплексного исследования.

Результаты исследования и их обсуждение. На современном этапе развития гражданского права Республики Беларусь нередко встречаются ситуации, когда лица при заключении договора передачи недвижимого имущества в собственность оговаривают условия встречного предоставления в виде денег, выполнения работ или оказания услуг, удовлетворения потребностей продавца/дарителя в жилище, питании, одежде, уходе и т. п. Обсудив данное условие, стороны обращаются к нотариусу и заключают, несмотря на оговоренное, либо договор купли-продажи, либо договор дарения. После государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, переданное по соответствующему договору, даритель/продавец, не получив встречного предоставления, обращается за судебной защитой своего нарушенного права, т. е. происходит так называемая подмена рентных отношений. Однако суд в данной ситуации чаще всего отказывает в удовлетворении заявленных требований, мотивируя это тем, что с юридической точки зрения договор купли-продажи либо дарения заключен в соответствии с требованиями законодательства, а устная договоренность не имеет юридической силы.

По мнению автора, причинами возникновения подобных ситуаций являются: схожесть института ренты с договорами дарения и купли-продажи; отсутствие широкого применения рентных правоотношений на практике; недостаточная правовая регламентация договора ренты и указание на возможность субсидиарного применения норм иных гражданско-правовых институтов.

Если принять во внимание возможность применения правил о договоре купли-продажи и дарения к рентным отношениям, то необходимо учитывать, что они применяются к отношениям сторон по передаче и оплате имущества, если иное не установлено правилами главы о ренте и пожизненном содержании с иждивением и не противоречит существу договора ренты [3].

Законодательно установленная возможность применения к договору ренты правил о договоре купли-продажи и дарении оказывает влияние не только на правовое регулирование рентных отношений, но и их налогообложение. Так, в частности, если имущество по договору ренты передается на возмездной основе, доход получателя ренты по такой сделке в определенных случаях будет облагаться подоходным налогом, при этом у плательщика ренты, несмотря на то, что он приобретет имущество в собственность, объект налогообложения будет отсутствовать; если же передача осуществляется бесплатно — у получателя ренты объект налогообложения отсутствует, а у плательщика ренты, напротив, возникает [4].

В целях дальнейшего недопущения подмены рентных правоотношений дарением или куплей-продажей определим следующее: имеет ли рента сходные черты с такими институтами, как дарение и купля-продажа; применимы ли и насколько к договору ренты правила договора купли-продажи и дарения; какие изменения и дополнения необходимо внести в ГК Республики Беларусь в рамках урегулирования данного вопроса.

На современном этапе развития гражданского права нашего государства ГК Республики Беларусь содержит норму, которой закреплена возможность применения к рентным отношениям норм купли-продажи (в случае, если имущество передается за плату) и дарения (при безвозмездности договора ренты) [5]. Рассмотрим, действительно ли это возможно.

Для того, чтобы определить возможность применения норм указанных выше институтов, проанализируем и соотнесем понятия «рента», «купля-продажа» и «дарение», а также выделим их общие и отличительные черты.

Договор ренты и дарение. Договор ренты — это соглашение, в соответствии с которым получатель ренты передает плательщику ренты в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (п. 1 ст. 554 ГК Республики Беларусь).

Договор дарения — это соглашение, в соответствии с которым даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому вещь в собственность, либо имущественное право (требование) к себе или третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или третьим лицом (ч. 1 п. 1 ст. 543 ГК Республики Беларусь).

Из приведенных выше определений видим, что договор ренты, как и договор дарения, заключается с одной целью — получение имущества в собственность. Однако, в отличие от договора дарения, рента предполагает встречное предоставление в виде определенной денежной суммы либо в иной форме, что говорит о возмездном характере данных отношений. Также следует отметить, что договор ренты, вне зависимости от того, является рента постоянной, пожизненной или это пожизненное содержание с иждивением, всегда будет носить возмездный характер, что исключает безвозмездность как условие для применения правил договора дарения. Данное обстоятельство подтверждается и ч. 2 п. 1 ст. 543 ГК Республики Беларусь, которой установлено, что при наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства, договор не признается дарением. Такая сделка будет считаться притворной, что повлечет за собой признание ее ничтожной и применение к ней правил, относящихся к существу сделки, которую стороны действительно имели в виду.

Таким образом, применение на практике правил договора дарения к рентным отношениям является невозможным, а данное нормативное предписание подлежит исключению из ГК Республики Беларусь.

Несмотря на сделанные выводы о недопустимости применения норм договора дарения к рентным отношениям, интересной представляется точка зрения М. И. Брагинского, который в своей книге «Договорное право. Договоры о передаче имущества» излагает мнение о том, что относительно договора ренты могут быть применены следующие правила договора дарения.

1. О последствиях причинения вреда, вызванного недостатком подаренной вещи. В соответствии со ст. 551 ГК Республики Беларусь вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу одаряемого гражданина вследствие недостатков подаренной вещи, подлежит возмещению дарителем в соответствии с правилами главы 58 ГК Республики Беларусь, если доказано, что эти недостатки возникли до передачи вещи одаряемому, не относятся к числу явных и даритель, зная о них, не предупредил одаряемого.

Автор считает, что данная норма встретит определенные трудности при ее применении относительно, например, договора пожизненного содержания с иждивением, поскольку к числу лиц, которые являются получателями ренты, в основном относятся те, для которых рентные платежи — в большей степени единственный источник средств к существованию, и, как следствие, возместить вред, причиненный недостатком переданного под выплату ренты имущества, для этих лиц будет практически невозможно.

2. О передаче в дар имущества, находящегося в общей совместной собственности [6]. В соответствии с п. 2 ст. 547 ГК Республики Беларусь дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, допускается по согласию всех участников совместной собственности с соблюдением правил, предусмотренных ст. 256 ГК Республики Беларусь, которая определяет порядок владения, пользования и распоряжения общей совместной собственностью.

Таким образом, автор заключает, что вопрос о передаче в дар имущества, находящегося в общей совместной собственности, достаточно полно и четко урегулирован гл. 16 ГК Республики Беларусь «Общая собственность»; следовательно, дублирование данных правил относительно рентных обязательств считаем нецелесообразным [7].

Подытоживая сказанное выше, автор заключает, что в целях недопущения применения к договору ренты норм о договоре дарения п. 2 ст. 556 ГК Республики Беларусь «Отчуждение имущества под выплату ренты» необходимо изложить в следующей редакции: «В случаях, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (глава 30)».

Договор ренты и купля-продажа. По сравнению с рассмотренным выше договором дарения купля-продажа имеет большее сходство с договором ренты. Так, по договору купли-продажи продавец обязуется передать имущество в собственность, хозяйственное ведение, оперативное управление покупателю, а покупатель — принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Как видно из данного определения, купля-продажа, также как и рента, направлена на получение имущества в собственность. Оба этих института являются по своему характеру возмездными, что допускает применение норм купли-продажи к рентным отношениям. Однако в силу того, что белорусский законодатель не конкретизирует нормы купли-продажи, подлежащие применению к ренте, обратимся к мнению ученых-цивилистов.

Так, М. И. Брагинский считает, что из правил купли-продажи к рентным отношениям могут быть применены те, которые предусматривают: момент перехода риска случайной гибели передаваемого имущества; обязанность передать вещь свободной от прав третьих лиц; обязанности сторон при предъявлении третьим лицом иска об изъятии у покупателя переданной ему вещи.

Рассмотрим каждое из вышеперечисленных правил и определим возможность их применения.

1. Согласно общему правилу, риск случайной гибели, случайной порчи или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законодательством или договором (ст. 212 ГК Республики Беларусь). Относительно договора купли-продажи данное правило звучит так: если иное не предусмотрено договором купли-продажи, риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя с момента, когда в соответствии с законодательством или договором продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара покупателю (п. 1 ст. 429 ГК Республики Беларусь).

Говоря о рентных отношениях, правило о моменте перехода риска случайной гибели передаваемого имущества сформулировано законодателем только относительно договора постоянной и пожизненной ренты. Данное правило относительно договора постоянной ренты звучит так: риск случайной гибели или случайной порчи, повреждения имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, несет плательщик ренты. При случайной гибели или случайном повреждении имущества, переданного за плату под выплату постоянной ренты, плательщик вправе требовать, соответственно, прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты (ст. 566 ГК Республики Беларусь).

Случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождают плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором пожизненной ренты (ст. 571 ГК Республики Беларусь).

Несмотря на отсутствие законодательного закрепления данного правила, п. 2 ст. 572 ГК Республики Беларусь содержит отсылочную норму, в соответствии с которой к договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено правилами параграфа 4, что позволяет говорить об урегулировании вопроса перехода риска случайной гибели имущества также по отношению к договору пожизненного содержания с иждивением.

Таким образом, автор не может согласиться с мнением М. И. Брагинского и считает нецелесообразным применение правила договора купли-продажи о моменте перехода риска случайной гибели передаваемого имущества к рентным отношениям, поскольку данный вопрос полностью урегулирован как нормами гл. 13 ГК Республики Беларусь, так и специальными нормами, регулирующими договор ренты.

2. Продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц (ч. 1 п. 1 ст. 430 ГК Республики Беларусь). При этом законодатель предоставляет покупателю в случае нарушения данной обязанности продавцом право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи.

Рассмотрим, насколько данные условия применимы к договору ренты. Из существа ренты следует, что, в случае нарушения получателем ренты обязанности передать имущество свободным от прав третьих лиц, плательщик ренты будет иметь лишь право требовать расторжения договора, поскольку, проецируя положения об уменьшении цены товара на рентные отношения, можно говорить о том, что уменьшению будет подлежать не размер рентных платежей, а цена передаваемого имущества.

Таким образом, автор приходит к выводу, что правило договора купли-продажи о передаче вещи свободной от любых прав третьих лиц, применимо к рентным отношениям исключительно в части расторжения договора.

3. Обязанности сторон по договору купли-продажи в случае предъявления иска об изъятии товара закреплены в п. 1 ст. 432 ГК Республики Беларусь и состоят в обязанности покупателя привлечь продавца к участию в деле, а продавца — вступить в дело на стороне покупателя.

При исследовании возможности применения к договору ренты норм о договоре купли-продажи, регламентирующих обязанности сторон при предъявлении третьим лицом иска об изъятии у покупателя переданной ему вещи, автор считает целесообразным принять во внимание и согласиться с мнением Т. М. Халецкой, которая считает, что применение данного правила к рентным отношениям возможно, обосновывая свою точку зрения следующим образом: «С одной стороны, логично предположить, что плательщик ренты, соглашаясь на заключение договора ренты, руководствуется не столько желанием оказывать некоторую помощь получателю ренты, сколько желанием получить в собственность то или иное имущество, поэтому наличие какого-либо дефекта титула, образовавшегося до момента заключения договора ренты, не будет отвечать интересам плательщика ренты. С другой стороны, участие в подобном деле получателя ренты обезопасит его от предъявления соответствующего регрессного иска» [8].

Таким образом, подводя итог вышесказанному, автор приходит к выводу о том, что относительно договора ренты могут быть применены правила договора купли-продажи, закрепляющие: обязанности сторон в случае предъявления иска об изъятии имущества; обязанности продавца передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц в части закрепления за получателем ренты права требовать расторжения договора.

Заключение. Несмотря на схожесть договора ренты с такими гражданско-правовыми институтами, как купля-продажа и дарение, в части направленности основным фактором, который определяет возможность реализации предписаний п. 2 ст. 556 ГК Республики Беларусь, является возмездность.

Возмездный характер рентных отношений делает невозможным применение к договору ренты вне зависимости от того, является рента постоянной, пожизненной или же это пожизненное содержание с иждивением правил договора дарения. В связи с этим предлагаем исключить из п. 2 ст. 556 ГК Республики Беларусь положения, позволяющие применять правила договора дарения к рентным отношениям.

Говоря о договоре купли-продажи, автор считает необходимым конкретизировать норму, закрепленную в п. 2 ст. 556 ГК Республики Беларусь «Отчуждение имущества под выплату ренты», и изложить ее в следующей редакции: «Получатель ренты обязан передать плательщику ренты имущество, свободное от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда плательщик ренты согласился принять имущество, обремененное правами третьих лиц.

Неисполнение получателем ренты этой обязанности дает плательщику ренты право требовать расторжения договора ренты.

В случае предъявления иска об изъятии переданного имущества за сторонами закрепляются обязанности, предусмотренные ст. 432 настоящего Кодекса».

Также наиболее целесообразным по результатам исследования, несмотря на установленную возможность применения к рентным отношениям определенных норм договора купли-продажи, автор считает отказ от применения к договору ренты норм, регулирующих какие-либо гражданско-правовые институты и осуществление наиболее детальной регламентации рентных отношений.

Список цитированных источников

1. *Маслов, В. Ф.* Договоры с условием пожизненного содержания / В. Ф. Маслов // Совет. государство и право. — 1945. — № 6. — С. 112—116.
2. *Бару, М. И.* Договорное обязательство о содержании / М. И. Бару // Уч. зап. Харьк. юрид. ин-та. — 1948. — № 3. — С. 25—52.
3. *Ворошкевич, С. А.* Некоторые правовые аспекты договора ренты в Республике Беларусь / С. А. Ворошкевич, Е. Я. Рутман // Огарёв-online. — 2018. — № 12.
4. *Овчинников, Ю. П.* Договор ренты: налогообложение подоходным налогом / Ю. П. Овчинников // Налоги Беларуси. — 2021. — № 36.
5. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-3 : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 31.12.2021 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2022.
6. *Брагинский, М.* Договор ренты / М. Брагинский // Договорное право. Договоры о передаче имущества / М. Брагинский, В. Витрянский. — 4-е изд. — М. : Статут, 2011. — С. 342—355.
7. *Мороз, Л.* Нотариальное удостоверение договора пожизненного содержания с иждивением / Л. Мороз // Юстиция Беларуси. — 2005. — № 4. — С. 30—32.
8. *Халецкая, Т. М.* Договор ренты в гражданском праве (на материалах Республики Беларусь) : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. М. Халецкая. — Минск, 2006. — 120 л.

Поступила в редакцию 12.05.2022.