

УДК 347.464

К.Г. ТОКАРЕВА,

кандидат юридических наук, доцент

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

СТОРОНЫ И СУБЪЕКТНЫЙ СОСТАВ ДОГОВОРА ПОСТОЯННОЙ РЕНТЫ

В статье рассматривается вопрос о том, кто может выступать в качестве сторон договора постоянной ренты. Делается вывод, что субъектный состав получателей постоянной ренты может меняться в порядке правопреемства или путем уступки права требования, возможна также смена плательщика ренты в результате его смерти (реорганизации) или отчуждения им обремененного постоянной рентой имущества.

Получателями постоянной ренты могут выступать любые граждане – как те, которые передали имущество под выплату ренты, так и те, которые были указаны в качестве получателей ренты гражданами, передавшими свое имущество под выплату ренты. В последнем случае договор ренты превращается в договор в пользу третьего лица, который после выражения указанным лицом намерения воспользоваться своим правом по договору не может быть расторгнут или изменен без его согласия. Получение ренты гражданами не ставится в зависимость от состояния их здоровья, возраста, трудоспособности и т.д.

Наряду с гражданами, получателями постоянной ренты могут быть некоммерческие организации, если это не противоречит закону и целям их деятельности. Последнее ограничение связано с тем, что правоспособность некоммерческих организаций – специальная, что означает возможность иметь такие гражданские права и нести такие обязанности, которые соответствуют целям их деятельности, предусмотренным в их учредительных документах (п. 1 ст. 49 Гражданского кодекса (далее – ГК РФ) [1]. При этом основополагающее значение имеют цели деятельности некоммерческих организаций как таковых согласно ст. 2 Федерального закона "О некоммерческих организациях" [2], а равно и специальные цели, определенные тем же законом для каждого из выделенных в нем видов организаций.

Относительно отдельных некоммерческих организаций необходимо сделать пояснения. Некоммерческие организации, созданные на определенный срок или существующие до момента достижения определенных целей, закрепленных в учредительных документах, не могут быть получателями постоянной ренты, так как они не могут вступать в бессрочные отношения, а бессрочность является одним из главных признаков постоянной ренты. Такие некоммерческие организации, как учреждения, финансируемые и созданные собственником для осуществления управленческой деятельности, не могут быть получателями постоянной ренты, потому что закон (п. 1 ст. 289 ГК РФ) запрещает им отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ними имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных по смете. Но те же учреждения могут быть получателями постоянной ренты в случаях, когда они будут отчуждать под выплату ренты имущество, приобретенное за счет разрешенной им приносящей доход деятельности и которым они вправе самостоятельно распоряжаться (п. 2 ст. 298 ГК РФ).

Наиболее всего целям договора ренты соответствует деятельность некоммерческих фондов, преследующих социальные, благотворительные, культурные, образовательные, иные общественно-полезные цели, в частно-

сти, цели защиты прав и законных интересов граждан.

Так, создаются государственные (муниципальные) службы (учреждения), принимающие на пожизненное содержание одиноких пожилых граждан, супружеские пары или инвалидов, оказывающие им социальные услуги (уборка квартиры, приготовление пищи, санитарно-гигиенические, медицинские, транспортные, ритуальные услуги).

В меньшей степени отвечают целям постоянной ренты потребительские кооперативы, занятые удовлетворением материальных и иных потребностей своих участников. Не соответствуют названным целям ассоциации или союзы, объединяющие коммерческие организации, созданные для представительства и защиты их общих имущественных интересов. Таковы, например, союзы и ассоциации кредитных организаций (ст. 3 Закона "О банках и банковской деятельности" [3]).

Получателями постоянной ренты не могут быть коммерческие организации, так как основной целью их деятельности является извлечение прибыли (п. 1 ст. 50 ГК РФ), которую они должны получать от предпринимательской деятельности (продажа товаров, выполнение работ, оказание услуг и т.д.), а не от передачи имущества в собственность другим лицам под выплату ренты. Этот запрет объясняется тем, что их деятельность – предпринимательская, неразрывно связанная с оборотом имущества, – несовместима с положением рантье, "живущего на доход, в создание которого он не вовлечен" [4]. Данное ограничение объясняется и экономической сущностью ренты: рента как экономическое явление представляет собой доход, не связанный с предпринимательской деятельностью.

Субъектный состав получателей постоянной ренты может меняться, так как суть данного вида договора – неограниченность обязанности по ее выплате каким-либо сроком – предполагает, что право на получение ренты может передаваться по наследству, а если получателем ренты является некоммерческая организация – переходить в порядке правопреемства к вновь

образуемым юридическим лицам. Право на получение постоянной ренты не может переходить по наследству и в порядке правопреемства государству и коммерческим юридическим лицам, так как в соответствии со ст. 589 ГК РФ только граждане и некоммерческие организации могут быть получателями постоянной ренты [5]. Однако неурегулированным остается вопрос о том, к кому перейдет право на получение постоянной ренты в случаях отсутствия у рентополучателя наследников либо отказа его наследников от принятия наследства.

Законом также допускается передача права на получение ренты другим лицам и путем уступки требования, хотя договором может быть наложен запрет на это либо предусмотрена необходимость согласования данного вопроса с плательщиком ренты. Представляется, что по смыслу закона получатель ренты не может переуступить свои права по договору, заключенному в его пользу другим лицом, без согласия данного лица. Однако необходимо отметить, что при любых обстоятельствах запреты на передачу прав или на их переход, введенные в договор соглашением сторон или предусмотренные в законе, не должны лишать договор постоянной ренты бессрочного характера. Поэтому невозможно одновременно согласовать в договоре условия о запрете гражданину передавать права получателя постоянной ренты и условие о том, что эти права не могут перейти к другим лицам в порядке наследования. Если подобное допустить, то постоянная рента трансформируется в пожизненную, а плательщик ренты окажется связанным лишь на период жизни гражданина – получателя постоянной ренты.

Что касается плательщиков ренты, то закон не содержит каких-либо ограничений их субъектного состава. Плательщиками ренты (рентными должниками) могут быть любые граждане, юридические лица, причем как коммерческие, так и некоммерческие, заинтересованные в приобретении имущества, предлагаемого получателем ренты, и способные выполнить императивные требования, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и

обеспечению ее выплаты. Но следует иметь в виду, что сама способность субъекта выполнить императивные требования, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты, является свойством фактического порядка, определяется в период заключения договора и служит для получателя ренты основанием для решения вопроса о целесообразности заключения договора с конкретным субъектом. Вместе с тем эта способность может определяться и юридическими критериями (например, в случаях, когда уставом юридического лица запрещена возможность заключения договоров ренты).

Смерть плательщика ренты, а равно реорганизация юридического лица не влечет прекращения договора постоянной ренты, в первом случае его место занимает наследник, который становится ответственным перед получателем ренты за ненадлежащее исполнение обязательства. При реорганизации юридического лица в форме выделения или разделения, если разделительный баланс не дает возможности определить правопреемника реорганизованного лица, в соответствии с п. 3 ст. 60 ГК РФ вновь возникшие юридические лица становятся солидарными должниками по обязательствам реорганизованного юридического лица перед получателем ренты.

При перемене плательщика ренты имущество может перейти в собственность как одного, так и нескольких лиц. Появление нескольких лиц на стороне должника означает трансформацию простого обязательства (при одном получателе ренты) в обязательство со множественностью лиц на стороне должника. Правовое положение нескольких должников разное: должники могут быть долевыми (каждый обязан исполнить обязательство в своей доле – равной или неравной) или солидарными (кредитор вправе потребовать исполнения обязательства от любого из должников или от всех вместе).

В ГК РФ в качестве общего правила при множественности лиц в обязательстве предусмотрены долевыми обязательства, при этом доли каждого лица признаются равными (ст. 321).

Солидарная обязанность возникает, если это предусмотрено договором или установлено законом, в частности, при неделимости предмета обязательства (ст. 322 ГК РФ).

Поскольку ГК РФ не предусматривает иного, то при приобретении обремененной постоянной рентой недвижимости в собственность нескольких лиц следует иметь в виду нормы Закона об ипотеке. Так, в соответствии с п. 1 ст. 38 Закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" [6] если имущество, заложенное по договору об ипотеке, перешло в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, к нескольким лицам, каждый из правопреемников первоначального залогодателя несет вытекающие из отношений ипотеки последствия неисполнения обеспеченного ипотекой обязательства соразмерно перешедшей к нему части заложенного имущества.

Если же предмет ипотеки неделим или, по иным основаниям, поступает в общую собственность правопреемников залогодателя, правопреемники становятся солидарными залогодателями (п. 2 ст. 38 Закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

Представляется, что в приведенных нормах сформулировано весьма значимое положение с точки зрения исполнения обязанности по договору ренты. Наличие этих норм является дополнительной гарантией прав рентополучателя.

Таким образом, для договора постоянной ренты законодатель допускает множественность лиц и на стороне должника. Однако, в отличие от множественности лиц на стороне кредитора, основанием для установления множественности лиц на стороне должника является не заключение договора ренты, а последующие юридические факты.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. О некоммерческих организациях: Федеральный закон Российской Федерации от 12 января 1996 г. // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 145.
3. О банках и банковской деятельности: Федеральный закон Российской Федерации от 3 февраля 1996 г. // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 6. – Ст. 492.
4. Никольская А. Льготы покупателям квартиры – физическим лицам, заключившим договор аренды // Финансовая газета. Региональный выпуск. – 2000. – 14 апреля. – С. 6.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон от 26 января 1996 г. // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
6. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон Российской Федерации от 16 июля 1998 г. // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

В редакцию материал поступил 08.09.09.

Ключевые слова: договор постоянной аренды, правопреемство, некоммерческие организации, плательщик аренды.

