

Токарева К. Г.

О КОНСЕНСУАЛЬНОМ ХАРАКТЕРЕ ДОГОВОРА РЕНТЫ

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2009/7-2/48.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2009. № 7 (26): в 2-х ч. Ч. II. С. 146-147. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2009/7-2/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

О КОНСЕНСУАЛЬНОМ ХАРАКТЕРЕ ДОГОВОРА РЕНТЫ

*Токарева К. Г.**Набережночелнинский филиал ЧОУ ВПО «Институт экономики, управления и права», г. Казань*

Договоры в зависимости от их природы признаются заключенными либо с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям (так называемые консенсуальные договоры), либо после передачи определенной вещи одним из участников сделки другому контрагенту (реальные договоры), либо после государственной регистрации [Кияшко, с. 34]. 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 государственная регистрация. Между тем договор, требующий государственной регистрации, также следует считать разновидностью консенсуальной сделки, т.к. акт государственной регистрации признает и подтверждает со стороны государства факт достижения сторонами соответствующего соглашения в отношении совершаемой сделки (п. 1 ст. 2 Закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и следок с ним»).

Конструкция договора аренды в литературе отражена неоднозначно. На сегодняшний день обозначилось несколько точек зрения относительно данного вопроса.

Придерживающиеся одной из них считают договор аренды реальным [Мамаев, с. 17; Тарасенкова, с. 148; Цыбуленко, с. 12]. В обоснование этого А. Мамаев, в частности, ссылается на то, что реальным договор аренды сконструирован ст. 584 ГК РФ, поэтому он считается заключенным с момента передачи вещи. Даже если стороны составили письменный документ и заверили его у нотариуса, до момента передачи вещи плательщику аренды этот договор не считается заключенным, вследствие чего права и обязанности по данному договору возникнуть не могут.

Ряд других авторов придерживается той точки зрения, что договор аренды в зависимости от объекта может быть реальным либо консенсуальным [Ем, с. 12; Лиджиева, с. 115; Нерсисян, с. 12]. В частности, В. С. Ем считает, что отнесение договора аренды к реальному или консенсуальному напрямую зависит от применения соответственно норм договора дарения или договора купли-продажи, т.е. от того, передается движимое имущество под выплату аренды бесплатно или за плату. Что касается договора аренды, заключенного под отчуждение недвижимости, то права и обязанности сторон вне зависимости от платности или бесплатности такого отчуждения возникают только после государственной регистрации.

Данную позицию критикуют М. И. Брагинский, В. В. Витрянский, ссылаясь на то, что договор дарения может быть не только реальным, но и консенсуальным, а в случае с недвижимым имуществом возникновение договора аренды опять-таки связано не с соглашением, а с передачей имущества [Брагинский, с. 630].

По договору аренды одна сторона (получатель аренды) передает другой стороне (плательщику аренды) в собственность имущество, а плательщик аренды 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).

Предметом договора является имущество, которое переходит в собственность к плательщику аренды и за которое последний обязуется выплачивать арендные платежи.

Объект договора – действия сторон, которые составляют обязательство получателя аренды передать свое имущество (за плату или бесплатно) в собственность другой стороне; обязательство плательщика систематически выплачивать арендные платежи их получателю на протяжении времени действия договора. Таким образом, можно сделать вывод о консенсуальном характере договора аренды.

Однако данная позиция, как было отмечено выше, оспаривается многими авторами. Так, по мнению А. А. Воронина, «из определения договора следует, что он носит реальный характер, т.к. помимо придания договору соответствующей формы для его заключения требуется передача имущества плательщику аренды» [Воронин, с. 11].

С этой точкой зрения трудно согласиться, исходя из следующих положений. По мнению М. М. Брагинского, «необходимость в конструкции реального договора появляется тогда, когда законодатель считает необходимым защитить ту из сторон, которой предстоит передать вещь» [Брагинский, с. 632]. Однако позиция О. С. Иоффе, считающего, что консенсуальные договоры обеспечивают большую правовую защиту, более предпочтительнее: «...не исключено, что после регистрации договора он утратит интерес не для отчуждателя, а для приобретателя. Тогда уже правом на принудительное исполнение, несмотря на еще несостоявшуюся передачу, мог бы воспользоваться сам отчуждатель» [Иоффе, с. 294]. Автор справедливо замечает: «единственное возражение против предложенной конструкции (консенсуального договора) 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 непереданного отчуждателем дома».

Для реального договора необходима передача вещи, без которой его заключение невозможно. В договоре аренды предусматривается обязанность рентополучателя передать в собственность плательщика аренды определенное договором имущество. Значит, согласно мнению ученых, настаивающих на реальности договора аренды, данная передача должна быть осуществлена до заключения самого договора аренды. Однако ст. 583 ГК РФ, напротив, говорит о том, что переход права собственности на имущество осуществляется «по дого-

вору ренты», т.е. на основании этого договора. Ведь если бы передача имущества осуществлялась до заключения договора ренты, то самим этим договором предусматривалась бы не передача, а лишь упоминание о последней как об уже осуществленной. Характер формулировки определения понятия договора ренты свидетельствует о том, что в момент его заключения имущество еще не было передано плательщику ренты. В ГК РФ сказано, что получатель ренты «передает» право собственности на имущество, т.е. фактически действие еще не совершилось. Иначе бы, ст. 583 ГК РФ строилась бы подобно ст. 886 ГК РФ, которая раскрывает понятие договора хранения, имеющего реальный характер: «По договору хранения одна сторона обязуется хранить вещь, переданную ей другой стороной, и возвратить эту вещь в сохранности». То же самое имеет место в отношении договора банковского вклада [Бахарева, с. 30].

Более того, ни одна из норм гл. 33 ГК РФ не требует передачи имущества как необходимого действия для заключения договора, т.е. не содержит ссылок на п. 2 ст. 433 ГК РФ. Также гл. 33 ГК РФ не содержит положения, которые бы в случае непередачи имущества признавали договор незаключенным, как это имеет место при регулировании правоотношений, возникающих из договора займа (ст. 807, 812 ГК РФ).

Отсюда, передача права собственности на имущество, являющееся предметом договора ренты, возможна только после его заключения. На основании вышеизложенного, следует различать две ситуации: когда получателем ренты передается в собственность плательщика ренты движимое имущество и когда – недвижимость. В первом случае договор ренты будет признаваться заключенным после его нотариального удостоверения, независимо от того, когда будет передано имущество, поскольку после нотариального удостоверения договор будет отвечать всем требованиям ст. 432 ГК РФ: это будет соглашение сторон, выраженное в требуемой законом форме; гл. 33 ГК РФ не содержит требований о передаче имущества как необходимого действия для заключения договора.

Договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества, признается заключенным с момента его государственной регистрации, но не с момента государственной регистрации перехода права собственности на соответствующее недвижимое имущество.

Если получатель ренты передаст недвижимое имущество до государственной регистрации перехода права собственности на него, он не будет считаться исполнившим свое обязательство по договору, т.к. перенесет на плательщика ренты лишь риск случайной гибели этого имущества в соответствии со ст. 459 ГК РФ на основании п. 2 ст. 585 ГК РФ (которая также будет применяться при безвозмездной передаче имущества согласно ст. 6 ГК РФ по аналогии). Переход же права собственности на имущество произойдет именно в момент его государственной регистрации на основании ст. 223 ГК РФ [Уткин, с. 3].

Таким образом, напрашивается вывод о том, что, несмотря на стремление законодателя придать договору ренты реальный характер, при определении его понятия в ст. 583 ГК РФ, договор ренты имеет консенсуальную природу, а неопределенность слова «передает» порождает различные противоречивые мнения о его юридическом значении. В связи с этим договор ренты считается заключенным и обязательства, вытекающие из него, возникают с момента нотариального удостоверения или государственной регистрации.

Список литературы

- Бахарева Ю. В.** О правовой природе договора ренты // Юридический мир. 2001. № 12.
Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. М.: Статут, 2003. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 5-й завод. 800 с.
Воронин А. А. Понятие и содержание рентных отношений по ГК РФ (теоретические проблемы): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2001. 25 с.
Ем В. С. Договор ренты // Законодательство. 1998. № 5. С. 8-19.
Иоффе О. С. Обязательственное право. М.: Юридическая литература, 1975. 425 с.
Княшко В. Реальные (консенсуальные) договоры в гражданском обороте // Право и экономика. 2004. № 5. С. 34-36.
Лиджиева О. Н. Содержание рентных отношений // Гражданин и право. 2003. № 5. С. 114-121.
Мамаев А. Противоречивость конструкции договора ренты // Российская юстиция. 1999. № 9. С. 17-18.
Нерсисян К. Г. Рента: комментарий специалиста // Независимая газета. 1998. 9 октября.
Тарасенкова А. Н. Квартирный вопрос: наследование, дарение, рента // Библиотечка российской газеты. 2003. № 20. С. 98-193.
Уткин Б. Обязательная регистрация // Эж-ЮРИСТ. 2004. № 9. Март.
Цыбуленко З. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция. 1997. № 6.

ЕВРОПЕЙСКАЯ ИНТЕГРАЦИЯ – ВЫЗОВ БРИТАНСКОЙ ВНЕШНЕПОЛИТИЧЕСКОЙ ТРАДИЦИИ (1956-1959 ГГ.)?

*Хахалкина Е. В.
Томский государственный университет*

Отечественные и зарубежные историки называют Суэцкий кризис рубежной датой в британской истории XX в. Действительно, последствия тройственной англо-франко-израильской агрессии имели глубокие последствия для всего внешнеполитического курса Соединенного Королевства. Консерваторы скорректиро-