

Власов Павел Анатольевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция.

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право.

О некоторых вопросах нормативного регулирования рентных правоотношений по законодательству Российской Федерации

Аннотация. В статье раскрывается понятие и сущность ренты и рентных правоотношений. Приводится описание характеристики договора ренты на современном этапе, обосновывается и конкретизируется место договора ренты среди других договоров, опосредующих передачу имущества в собственность.

Ключевые слова: рента, договор ренты, рентные правоотношения.

Быстрые темпы старения населения в 90-х годах прошлого века, невозможность государственных социальных служб одновременно охватить своим вниманием всех нуждающихся привели законодателя к мысли о закреплении в нормах действующего Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) новых общественных отношений – договора ренты и пожизненного содержания с иждивением. В основе данных договоров лежит право собственника передать другому лицу в собственность движимое и (или) недвижимое имущество, в обмен на которое данное лицо будет выплачивать бывшему собственнику ренту в виде денежной суммы либо иного содержания.

© Договор ренты достаточно древний институт, получивший широкое распространение в средние века. К концу XIX века в европейском законодательстве уже сформировались определенные виды договоров ренты и на основании этих договоров рентные правоотношения облекались в весьма различные формы. Следует отметить достаточную проработанность этого института во французском, германском законодательствах, которые повлияли

на развитие гражданского законодательства в других странах, в том числе и в России.

Слово «рента» в современном русском языке имеет несколько значений: во-первых, – это доход, регулярно получаемый владельцем от использования земли, имущества, капитала, не требующий от получателя дохода осуществления предпринимательской деятельности, затраты дополнительных усилий; во-вторых, – денежная сумма, выплачиваемая ежегодно застрахованному лицу по страховому полису со стороны страхового общества; в-третьих, – годовой доход по ценным бумагам или аннуитету, облигациям государственного займа; в-четвертых, – любое поступление денежных средств через строго определенные отрезки времени [7, с. 366].

Как юридическое понятие этот термин употребляется в более узком понимании и по существу отождествляется с договором ренты и доходом, не связанным с предпринимательской деятельностью [3, с. 199, 645].

В соответствии со ст. 7 Конституции Российская Федерация является социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. В свою очередь, объективная необходимость заключения рентных договоров существовала практически всегда, поскольку жилищный вопрос и проблема обеспечения достойного существования различных слоев населения были первоочередными для российского общества.

В соответствии со ст. 583 ГК РФ («Договор ренты») под договором ренты понимается договор, в соответствии с которым 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.

Таким образом, предметом договора ренты является имущество, передаваемое получателем ренты плательщику, а также сама рента, уплачиваемая рентным должником в обмен на полученное имущество.

Договоры ренты, по которым под выплату передано недвижимое имущество и движимое имущество, различаются. Данные различия проходят по линии оформления, по наличию или отсутствию признака следования ренты за имуществом при его отчуждении, по предусмотренным законом способам обеспечения исполнения обязательств плательщика.

Если договором предусматривается обязанность выплачивать ренту бессрочно, то такая рента называется постоянной, а договор – соответственно договором постоянной ренты. Договор, в котором установлена обязанность выплачивать ренту при жизни получателя ренты (пожизненная рента), именуется договором пожизненной ренты. Пожизненная рента может обеспечивать содержание гражданина как иждивенца. В этом случае заключается особый подвид договора пожизненной ренты – договор пожизненного содержания с иждивением [6].

В ГК РФ договор ренты помещен среди договоров, направленных на отчуждение имущества. Рента, как и купля-продажа, мена, дарение опосредствует переход права собственности на имущество. По договору ренты имущество отчуждается за плату или бесплатно. В первом случае имущество передается с условием предоставления периодических рентных платежей и оплаты его стоимости. Во втором – имущество отчуждается бесплатно с получением взамен переданного имущества только периодических рентных платежей.

Принимая во внимание тот факт, что эволюция правовых норм в отношении рентного договора прошла достаточно большой путь и на каждом из этапов развития мнения ученых и исследователей в отношении конкретной характеристики рентного договора могли быть диаметрально противоположными, остановимся на описании характеристики договора ренты на современном этапе.

Так, договор ренты является:

- возмездным, так как предусматривает встречное удовлетворение;

- реальным, так как право требования о выплате рентных платежей возникает у рентного кредитора лишь после передачи принадлежащего ему имущества в собственность рентного должника;
- односторонним, так как право возникает у одной стороны – получателя ренты, а обязанность у другой – плательщика;
- алеаторным, так как размер рентных платежей в сумме может быть как больше, так и меньше стоимости имущества, которое передано под выплату ренты;
- длящимся, так как предполагают систематическое длительное исполнение плательщиком ренты своих обязанностей по содержанию получателя.

В отношении фидуциарности договора ренты, можно с полной уверенностью утверждать, что данным качеством однозначно обладает договор пожизненного содержания с иждивением, так как он построен на тесном личном контакте плательщика и получателя ренты. Что касается договоров постоянной и пожизненной ренты, то однозначно утверждать об их фидуциарности не представляется возможным. Это зависит в первую очередь от того, кто выступает субъектами договора: в договоре постоянной ренты плательщиком и получателем ренты могут выступать, в том числе, и юридические лица и в данном случае о личном контакте говорить не приходится. В договоре пожизненной ренты обязанность плательщика заключается только в уплате денежной суммы и потому фигура плательщика по существу особой роли не играет.

Актуальность определения любого гражданского договора в системе гражданско-правовых договоров имеет важное значение с точки зрения возможности применения к нему правовых норм, закрепленных в подобных гражданско-правовых конструкциях, или осознание необходимости разработки новых норм для обеспечения правильной регулировки и возможности верного и точного их применения на практике.

Общность договора ренты с другими договорами, направленными на отчуждение имущества, позволила законодателю распространить на отношения сторон договора ренты, связанные с передачей имущества и его оплатой, правила о купле-продаже, регламентированные положениями главы 30 ГК РФ, а в случае, когда имущество передается бесплатно, – правила о договоре дарения, регламентированные положениями главы 32 ГК РФ. Однако соответствующие правила применяются к рентным отношениям лишь в той мере, в какой они не изменены предписаниями главы 33 ГК РФ и не противоречат существу договора ренты.

Представляется, что в качестве норм о договоре купли-продажи к рентным правоотношениям вероятно могут быть применены те их них, в которых предусмотрены: момент перехода риска случайной гибели передаваемого имущества (ст. 459 ГК РФ), обязанность передать вещь свободной от прав третьих лиц (ст. 460 ГК РФ), обязанность сторон при предъявлении третьим лицом иска об изъятии у покупателя переданной ему вещи (ст. 462 ГК РФ), а также регламентирующие последствия передачи товара ненадлежащего качества (ст. 475 ГК РФ). Кроме того, при передаче недвижимого имущества наиболее вероятным является также применение норм о правах на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости (ст. 552 ГК РФ), об определении предмета в договоре продажи недвижимости (ст. 554 ГК РФ), об особенностях продажи жилых помещений (ст. 558 ГК РФ).

Среди норм о договоре дарения вероятно могут быть применены нормы о последствиях причинения вреда, вызванного недостатком подаренной вещи (ст. 580 ГК РФ), о передаче имущества в дар, находящегося в общей совместной собственности (ст. 576 ГК РФ), об отмене дарения (ст. 578 ГК РФ), в случае если одаряемый совершил покушение на жизнь дарителя, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения.

Вместе с тем, существует мнение согласно которому «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 не применимы» [5, с. 61].

Тем не менее, необходимо отметить, что сходство ренты с куплей-продажей, равно как и с другими договорами о передаче/отчуждении имущества в собственность, не превращает рентный договор в их разновидность. Ему присущи такие специфические признаки, которые свидетельствуют о его самостоятельности в ряду других гражданско-правовых договоров, направленных на отчуждение имущества. Договор ренты приводит к установлению между участвующими в нем лицами особых правовых отношений, которые совершенно не свойственны другим договорным обязательствам. Их суть заключается в обязанности одного лица предоставлять пожизненное или постоянное содержание другому лицу, которое для последнего нередко является единственным весомым источником получения средств на существование. Возникающие из договора ренты отношения носят длительный, стабильный, а при пожизненном содержании с иждивением и доверительный характер. Таким образом, правовой институт ренты на современном этапе имеет важное социальное значение, так как с рентными правоотношениями тесно связано решение вопросов социального обеспечения людей пожилого возраста, проблемы увеличения продолжительности и качества жизни населения страны, содействие реализации государственной жилищной политики, а также решение иных социальных проблем.

Реалии жизни таковы, что заключение договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением приобретает все более широкое применение. С учетом того, что в большинстве случаев одной стороной в договоре как правило являются одинокие и престарелые люди, уровень правовой грамотности

которых в данных вопросах не слишком высок, законодатель уделяет особое внимание вопросам их правовой защиты.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (ред. от 21.07.2014) [Электронный ресурс] // Режим доступа: www.consultant.ru

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (ред. от 29.06.2015) [Электронный ресурс] // Режим доступа: www.consultant.ru

3. Большой юридический словарь / Под ред. проф. А.Я. Сухарева. Изд. 3-е, перераб. и доп. М.: Инфра-М, 2009.

4. Борисов А.Б. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Части I, II, III, IV (постатейный). М.: Книжный мир, 2014.

5. Золотко Н. В. Договоры ренты в гражданском праве России: Дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2002.

6. Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением // Нотариус. 2013. № 4.

7. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. Изд. 6-е, перераб. и доп. М.: Инфра-М, 2015.

© Бюллетень магистранта 2016 год № 1