

Джаниева Марина Юсуповна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

**Особенности приобретения права собственности на жилые
помещения по договору ренты**

Аннотация. В статье проводится анализ развития рентных обязательств.

Ключевые слова: договор пожизненной ренты; пожизненное содержание с иждивением, передача, традиция, регистрация перехода права собственности, неосновательное обогащение.

Рентный договор характеризуется длительной и сложной историей возникновения и становления, исходя из которых рентные отношения можно разделить на такие периоды: эпоха Римской империи, средневековье Западной Европы, дореволюционное и советское время России. Общее представление и дальнейшее развитие рентного договора относят к постклассическому периоду Римского частного права, однако с экономической точки зрения Римская Империя не проявляла интереса к ренте и не испытывала необходимость в таком договоре.

Рентные отношения в средние века исходя из ее источника подразделялись либо на ренту с капитала либо на ренту с недвижимых имений (поземельную), последняя рента, в свою очередь, имела две разновидности – наследственную или вечную. Владелец (собственник) продавал заимодавцу земельный участок с целью получения денежных средств, определенные рентной, но впоследствии недвижимое имущество возвращалось на правах зависимого владельца, а в свою очередь обязанность владельца заключалась в вечной уплате ежегодной ренты.

Обширное применение в западном законодательстве получила установочная рента (рента с капитала) благодаря возможности обхождения императивной нормы о процентах. В такой ренте капитал устанавливался не за проценты в пользу передающего капитал (кредитора, третьего лица или нескольких лиц), а с целью получения ежегодной ренты, в виде установленной денежной суммы.

Кодекс Наполеона относится к числу одного из законодательных первоисточников, регулирующий институт ренты. Российская империя в Своде законов институт ренты не закреплял, но и не запрещал такие отношения, вместе с тем заключение подобных сделок встречались на практике. Например, у крестьян встречается продажа с условием оставить купленную вещь в пожизненном владении продавца.

В дальнейшем нормы к отношениям, возникающим из договора ренты, были закреплены в книге пятой Проекта Гражданского Уложения (далее ПГУ) в главе 19, разделенная на два вида: «Пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание». Но попытка закрепления рентных отношений так и не получили законодательного закрепления, а последняя редакция ПГУ не была принята по причине I мировой войны и революции. По этой причине в течение продолжительного времени рассматриваемый договор не был закреплен в нормах гражданского законодательства.

Институт ренты в Советский период не был закреплен в Гражданском Кодексе 1922 г. и в других нормативных актах гражданского законодательства РСФСР. Но, несмотря на отсутствие законодательной конструкции договора ренты судебная практика сталкивалась с решением споров, вытекающих из договоров продажи жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания, которые в то время заключались довольно часто. Впоследствии нормы о таком договоре были закреплены в ст. ст. 253-254 главы «Купля-продажа» ГК 1964 г.

В настоящий период времени рента становится предметом научных изысканий, что подтверждает переломное, меняющееся состояние гражданского оборота, которое укрепляет позиции частного права.

В силу п. 1 ст. 583 ГК РФ «по договору ренты 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».

Глава 33 Кодекса предъявляет достаточно строгие требования относительно формы рентного договора, это связано, прежде всего, с достаточно широким применением рентных отношений. Так, в силу ст. 584 Кодекса все виды рентных договоров требуют обязательного нотариального удостоверения. Рентное соглашение, предусматривающее отчуждение недвижимости, подлежит госрегистрации, но следует иметь в виду, примечание ст. 584 Кодекса, согласно которому такой договор не требует госрегистрации, при условии, что он заключался после 1 февраля 2013 г. Переход права собственности на недвижимость подлежит госрегистрации согласно Федеральному Закону от 30 декабря 2012 № 302-ФЗ.

По рентному договору в силу прямого указания закона предусматривается возможность установления обязанности рентоплательщика выплачивать рентные платежи бессрочно (именуется постоянной рентой) или на срок жизни рентополучателя (или пожизненной рентой), в свою очередь такая пожизненная рента может устанавливаться на условиях пожизненного содержания рентополучателя с иждивением.

© Сравнительно недавно, до изменений, внесенных в 2013 г., в подобных случаях суды делали вывод о незаключенности или недействительности такого договора, поскольку моментом заключения договоров, требующих государственной регистрации, признавался момент регистрации [2, с. 107]. Изменение законодательного подхода к вопросу о моменте заключения договора повлекло и трансформирование позиции Верховного Суда.

Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13 февраля 2018 г. № 5-КГ 17-242 изменило судебные подходы к рассматриваемому вопросу, учитывая, что заключенным реальным договор является с момента передачи вещи.

Предметом спора являлось требование о включении квартиры в наследственную массу, так как регистрация перехода права собственности на квартиру к ответчице была произведена уже после смерти рентополучателя.

Верховный суд, направив дело на новое рассмотрение, отметил, что факт смерти рентополучателя не препятствовал государственной регистрации перехода права собственности на квартиру за ответчицей, а лишь прекратил ее обязательство пожизненной ренты, исполнение которого предназначено лично для рентополучателя.

Суд первой инстанции в отмененном решении отметил, что ни одна из сторон по договору пожизненного содержания с иждивением к исполнению договора не приступала, доказательств того, что плательщик ренты осуществлял содержание, не представлено. С учетом того, что право на получение содержания с иждивением в обмен на квартиру неразрывно связано с личностью, договор пожизненного содержания с иждивением прекращен, а основанный на договоре пожизненного содержания с иждивением переход права собственности на спорную квартиру не мог быть зарегистрирован.

По мнению Верховного суда, рентополучатель заключила договор пожизненного содержания с иждивением, чем выразила свою волю на передачу права собственности на спорную квартиру, выдала доверенность для регистрации перехода права собственности на квартиру к плательщику ренты, заявление о регистрации подано по доверенности при жизни получателя ренты и отозвано не было, требования законодательства при заключении договора сторонами соблюдены, следовательно факт смерти не препятствовал государственной регистрации перехода права собственности на квартиру.

Оставим за пределами исследования вопросы об исполнении обязанностей нотариусом, удостоверившего договор без учета состояния

потенциального получателя ренты, умершего практически сразу после заключения договора. Рассмотрим пути решения спорной ситуации, когда получатель ренты, передав имущество, умирает до того момента, когда плательщик приступил к исполнению своих обязанностей.

Кауза договора ренты состоит не столько в передаче вещи, сколько в инвестировании в свое будущее в виде содержания и рентных платежей, поэтому решение вопроса только через выявление воли на передачу права собственности не соответствует скорее природе ренты, чем природе договоров купли-продажи и дарения.

Представляются возможными следующие варианты решения проблемы.

По примеру французского законодательства предусмотреть ничтожность договора пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением), заключенного с лицом, знающим о наличии смертельно опасного заболевания, от которого это лицо и скончалось в течение, например, 30 дней со дня заключения договора (исходя из требования о выплате рентных платежей ежемесячно) [4, с. 26]. В случае смерти получателя по иным основаниям либо не знавшего о наличии заболевания договор прекращается в части обязанности выплаты рентных платежей.

Второй вариант – дифференцировать последствия в зависимости от того, было ли встречное предоставление при передаче имущества. Если имущество передавалось возмездно и оплата плательщиком ренты была произведена, договор прекращается на основании смерти получателя ренты, переданное имущество не подлежит возврату. Если вещь была передана безвозмездно и смерть получателя наступила до начала выплаты ренты (плательщик не предоставлял исполнение), считаем допустимым предусмотреть правовым последствием прекращение договора ренты, по которому отсутствовало какое-либо встречное предоставление, – возможность предъявления требования о возврате неосновательного обогащения.

Второй подход представляется предпочтительным по следующим основаниям.

Передача вещи как сделка требует наличия законного основания для передачи (causa) [5, с. 101]. Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением не предполагает желания одарить. Напротив, при передаче имущества сторона рассчитывает на регулярные платежи (иное предоставление, в случае пожизненного содержания с иждивением). Поскольку кауза сделки и фактические обстоятельства явно не соответствуют друг другу, плательщик, не начавший исполнение своего обязательства по выплате ренты, обогатился неосновательно. Несомненно, в договор пожизненной ренты заложен риск явного несоответствия размера платежей и стоимости переданного имущества, однако представляется, что плательщик должен хотя бы приступить к исполнению своих обязательств.

Закон (абз. 2 п. 4 ст. 453 ГК РФ) в настоящее время предусматривает возможность взыскания неосновательного обогащения в случае расторжения договора, если до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства. Прекращение договора в связи со смертью не предусматривает подобной возможности. В то же время необходимость урегулирования ситуации возврата «неотработанного» очевидна, например, в случае смерти доверителя, выплатившего аванс, если поверенный не приступил к исполнению поручения.

Д.В. Новак справедливо отмечает следующее: «Перераспределение имущественных благ является правомерным тогда, когда оно соответствует экономической цели лица, имущество которого уменьшается в результате такого перераспределения. Цели субъектов частноправовых отношений определяются их автономной волей. Если лицом, совершившим имущественное предоставление, не достигнута цель такого предоставления, либо она вообще отсутствовала, то есть, если имущество выбыло из обладания лица против его

воли – возникшее в результате этого обогащение другого лица считается неосновательным» [4, с. 18].

Применительно к рассматриваемой ситуации воля получателя ренты была направлена на приобретение права на регулярные выплаты взамен предоставленного имущества, однако вследствие его смерти цель оказалась недостигнутой, что приводит к неосновательности обогащения плательщика ренты. Причем представляется, что неосновательность присутствует и в случае, когда плательщик ренты не приступил к исполнению обязанностей, а получатель умер после регистрации перехода права собственности.

Таким образом, договор ренты как реальный договор предполагается заключенным с момента передачи вещи: передача может быть осуществлена абстрактным актом при наличии воли на переход и принятие права и соответствующего волеизъявления участников традиции.

В случае смерти получателя ренты в момент регистрации перехода права собственности или после него предложено на уровне закона (возможно, и разъяснений Верховного суда) дифференцировать последствия прекращения договора смертью получателя ренты в зависимости от наличия встречного предоставления при передаче вещи. Если передача осуществлялась возмездно и плательщик исполнил свое обязательство по оплате стоимости вещи, невыплату рентных платежей следует отнести к договорным рискам, сохранив право собственности за плательщиком ренты [3, с. 7].

Если же передача вещи осуществлялась безвозмездно и плательщик не приступил к исполнению обязанностей по уплате рентных платежей и предоставлению содержания, суду необходимо выяснить следующие факты:

© Какова была цель (кауза) безвозмездной передачи имущества: желание одарить, совершив притворную сделку, или же получение рентных платежей в течение своей жизни?

Поступали ли при жизни получателя ренты платежи или же плательщик не приступил к исполнению своих обязательств?

В последнем случае считаем возможным истребование наследниками имущества, переданного по договору пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением), как неосновательного обогащения по аналогии с абз. 2 п. 4 ст. 453 ГК РФ [1].

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; Собрание законодательства РФ. 2019. № 12. Ст. 1224.

2. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут, 2018.

3. Долинская В.В. Договор ренты как форма жилищных правоотношений // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 1.

4. Захарова О.С., Пушпакова А.С. Ограниченные вещные права на жилые помещения // КиберЮрист. 2020. № 2.

5. Соломин С.К., Соломина Н.Г. Гражданское право: отдельные виды договоров: Учебник. М.: Юстицинформ, 2017.

© Бюллетень майстранта 2021 год № 7