

## **Бердышев Алексей Леонидович**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

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

### **Договор ренты**

**Аннотация.** В статье анализируются нормы гражданского законодательства Российской Федерации в части правового регулирования договора ренты и отмечается имеющиеся недостатки, которые затрудняют его применение и вынесение решений судебными органами. Автор статьи предлагает меры, совершенствующие правовое регулирование договора ренты.

**Ключевые слова:** договор, рента, получатель ренты, плательщик ренты, собственность, имущество, возмездность, адепторность.

Проблематика рентных обязательств существует в юридической науке на протяжении нескольких столетий. Это связано с неисследованностью данного правового института, который исторически носил экономическую окраску, так как изначально возникло понятие земельной ренты в Европе, и только с переходом от феодальных к капиталистическим отношениям возникает понятие денежной ренты и назревает необходимость закрепления на законодательном уровне такого правового института.

Анализ судебной практики подтверждает актуальность исследования договоров ренты, так как количество споров, вытекающих из договоров ренты, особенно из договоров пожизненного содержания с иждивением систематически возрастает. Качество правосудия по таким делам во многом зависит от правильности квалификации договоров, правильного определения предмета доказывания, обеспечивающего полное исследование фактических обстоятельств, имеющих значение для разрешения спора, и, соответственно,

способствующего уменьшению количеству дел, направляемых вышестоящими инстанциями на новое рассмотрение.

Договорной институт ренты, закрепленный в части второй ГК РФ, является новым для российского гражданского законодательства. Этот институт отсутствовал в дореволюционном гражданском законодательстве, хотя был известен российской науке гражданского права.

Связанные с отчуждением ценного имущества и устанавливаемые на длительный срок рентные отношения требуют специального урегулирования в законе. Решению этой задачи посвящена гл. 33 ГК РФ. Она вводит договор ренты в число сделок, прямо предусмотренных и урегулированных законом. При этом определяются как допустимые виды ренты, так и границы ее применения.

Рента сформулирована в ГК РФ как один из договорных типов, которые входят в группу обязательств, направленных на возмездную передачу имущества в собственность. Договор ренты определяется как 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 (п. 1 ст. 583 ГК РФ).

Договор ренты характеризуется следующими последовательно уточняющими признаками: договор предполагает передачу имущества в собственность; договор направлен на возмездную передачу имущества в собственность; возмездность договора характеризуется алеаторным, т.е. неопределенным (а не эквивалентно определенным) встречным предоставлением.

В настоящее время имеют место проблемы правоприменения договора ренты. Остановимся более подробно на некоторых из них.

Так, несмотря на закрепленный в ст. 309 ГК РФ принцип надлежащего исполнения обязательств, ежедневно увеличивается количество споров,

подлежащих рассмотрению в судах, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением договоров ренты. В первую очередь, распространенным нарушением договора ренты может явиться просрочка выплаты рентных платежей.

Просрочка ренты при этом означает нарушение плательщиком ренты установленных в договоре сроков выплаты ренты либо уплату суммы в несколько раз меньше установленного размера рентных платежей.

В соответствии со ст. 588 ГК РФ в качестве меры ответственности за просрочку выплаты ренты предусмотрена уплата процентов, размер которых может быть установлен соглашением сторон, а при отсутствии такого соглашения данный размер определяется по правилам ст. 395 ГК РФ.

Однако проценты, взимаемые в соответствии со ст. 395 ГК РФ, при отсутствии специального соглашения между сторонами об уплате процентов нельзя отнести к мерам ответственности по договору ренты. По мнению ряда авторов, в случае применения ст. 395 ГК РФ к рентным отношениям следует говорить не о неустойке, а об оплате пользования чужими денежными средствами плательщиком ренты. При отсутствии в договоре ренты соглашения о размере процентов, взимаемых в случае просрочки ее выплаты, нормы об ответственности, содержащиеся в ст. 588 ГК РФ, несмотря на название данной статьи, не действуют. С момента пропуска срока выплаты рентных платежей возникает обязанность выплаты долга [1].

В обоснование своей точки зрения авторы ссылаются на Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» [2], согласно которому разграничивается требование об уплате процентов за пользование денежными средствами, предоставленными в качестве займа или коммерческого кредита, и требование, основанное непосредственно на п. 1 ст. 395 ГК РФ, существо которого составляет применение ответственности за неисполнение или просрочку исполнения денежного обязательства.

Как видится, нельзя признать ответственность универсальной, т.е. применимой к любым видам договора аренды. Статья 395 ГК РФ устанавливает ответственность за нарушение строго денежных обязательств. Проценты, взыскиваемые в порядке ст. 395 ГК РФ, следует признать самостоятельной, наряду с убытками и неустойкой, формой ответственности, установленной за нарушение (просрочку) денежного обязательства. Данная форма ответственности обладает своей спецификой в порядке исчисления, доказывания и применения, которая обусловлена особенностями предмета денежного обязательства. К иным обязательствам она не может быть применима. Например, применительно к договору пожизненного содержания с иждивением, в котором допускается получение содержания в натуральной форме, правило о взимании процентов не действует, т.к. отсутствует денежное обязательство. Поэтому ст. 588 ГК РФ подлежит применению лишь в случае просрочки выплаты аренды, предусмотренной в виде денежного обязательства.

Соответственно, получателю аренды при предоставлении аренды в иной форме целесообразно позаботиться о включении в договор условий об ответственности плательщика аренды в случае просрочки выплаты. В противном случае кредитор сможет потребовать лишь применения санкции общего характера – возмещения убытков (ст. ст. 15, 393 ГК РФ), что представляется весьма проблематичным в данном случае. Поэтому считается, что в данном случае возможно применение такой меры ответственности, как штрафная неустойка. Кроме того, во всех случаях, когда Кодекс применительно к отдельным видам договорных обязательств устанавливает ответственность за нарушение обязательства, не являющегося денежным, мы имеем дело с законной неустойкой, несмотря на то, что Кодекс, определяя такую ответственность, в отношении ее размера и порядка применения отсылает к ст. 395 ГК РФ [3].

Вышеизложенное позволяет прийти к выводу о том, что в целях необходимости совершенствования правовых норм, регулирующих ответственность за просрочку выплаты аренды, необходимо внести следующее

изменение в действующее российское гражданское законодательство: изменить ст. 588 ГК РФ и изложить ее в следующей редакции: «За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает неустойку в установленном договором ренты размере до фактического исполнения обязательства». Тем самым следует ввести в качестве еще одного существенного условия договора ренты форму и размер неустойки за просрочку выплаты ренты.

Считается, что гарантии защиты интересов лица, передавшего под выплату пожизненной ренты жилое помещение, в условиях существующего гражданского законодательства нуждаются в более глубоком осмыслении и дальнейшем развитии. Основной причиной такого развития, является то, что изначально предполагаемая природа фидуциарных рентных отношений не соотносится с их последующей коммерсализацией. Если право есть основа справедливости, то совершенно не справедливо, когда лицо, передавшее под выплату пожизненной ренты жилое помещение, получает очень незначительное содержание, по сути, не имея нормальной компенсации за потерю права собственности на такое помещение. И, напротив, для плательщика пожизненной ренты создаются условия для получения сверхприбыли, без особых трудовых и производственных затрат. Возможным направлением дальнейшего совершенствования гражданского законодательства в целях устранения подобной несправедливости может стать возврат к ранее существовавшему запрету на отчуждение жилого помещения плательщиком ренты при жизни получателя. Также следует положительно оценивать в рамках проводимой реформы гражданского права предложения о существенном увеличении размера уставного капитала хозяйственных обществ. В этом случае плательщик ренты как юридическое лицо будет регистрироваться как хозяйственное товарищество, в котором предусмотрена субсидиарная ответственность учредителей по обязательствам организации, в данном случае – по уплате ренты. Возможно, следует пересмотреть подход со стороны налоговых органов, когда юридическое лицо как бывший плательщик

пожизненной ренты ликвидируется в добровольном порядке при отсутствии кредиторской задолженности.

### Литература

1. Натаров С.В. Гражданско-правовая ответственность за нарушение договора пожизненного содержания с иждивением // Юрист. 2013. № 5.

2. Постановление Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 8 октября 1998 г. № 13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» // Российская газета. 1998. 27 октября.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2 от 26.01.1996г. (в ред. от 29.06.2015) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410; СЗ РФ. 2015. № 27. Ст. 4001.

© Бюллетень магистранта 2015 год № 6