

УДК 347.4

**Шевченко Андрей Владимирович**

магистрант,
кафедра гражданского права и процесса,
Байкальский государственный университет,
г. Иркутск, Российская Федерация,
e-mail: cvetkov.leonid@rambler.ru

ДОГОВОРЫ РЕНТЫ В СИСТЕМЕ РОССИЙСКОГО ПРАВА

Аннотация. В научной статье на основе анализа правоприменительной практики рассмотрены основные проблемы заключения и исполнения договоров ренты. Помимо этого, изучены правовое регулирование данной правовой конструкции, история развития указанного договора на примере зарубежного и отечественного законодательства, проанализированы виды рентных договоров, рассмотрены их особенности на примере судебных дел, а также выявлены пробелы в законодательстве, связанные с их исполнением и предложены пути их решения.

Ключевые слова: договор ренты, постоянная рента, пожизненная рента, договор пожизненного содержания с иждивением, рентные платежи.

Andrey V. Schevchenko

Master's Degree Student,
Department of Civil Law and Process,
Baikal State University,
Irkutsk, Russian Federation,
e-mail: cvetkov.leonid@rambler.ru

RENT AGREEMENTS IN THE SYSTEM OF RUSSIAN LAW

Abstract. In a scientific article, based on the analysis of law enforcement practice, the main problems of concluding and executing annuity agreements are considered. In addition, the legal regulation of this legal structure, the history of the development of this agreement on the example of foreign and domestic legislation are studied, the types of rental agreements are analyzed, their features are considered on the example of court cases, and gaps in the legislation associated with their execution are identified and ways to solve them are proposed.

Keywords: annuity agreement, permanent annuity, life annuity, life maintenance agreement with a dependent, rental payments.

Институт договоров ренты закреплен во второй части Гражданского кодекса РФ, а именно ему посвящена глава 33. Легальное определение указанной правовой конструкции содержится в статье 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» [1].

В России данные договоры наиболее часто заключаются в Европейской ее части, вместе с тем и на остальной территории нашей страны их использование становится все более актуальным. Стоит отметить, что данные договоры не являются новеллой российского законодательства, однако, как самостоятельный правовой институт был закреплен непосредственно в действующем ГК РФ.

Опыт использования данной правовой конструкции в зарубежном законодательстве позволяет сделать вывод о том, что институт ренты известен миру уже довольно давно. Первые упоминания о нем содержатся еще в IV веке нашей эры в Древнем Риме [2]. Стоит отметить то, что, несмотря на значимость такого договора, никакого судебного или иного удостоверения данного договора на тот момент не существовало.

В дальнейшем свое развитие данный договор получил уже в Средние века. Своим развитием в данное время институт ренты обязан, прежде всего, существованием определенного обычая, а именно передачи монастырям, а также церквям своего имущества, получая в обмен на это право на свое содержание и обеспечение со стороны церкви или монастыря.

Особое развитие договоры ренты получили благодаря развитию французского и немецкого законодательства.

Что касается формирования института ренты в России, следует подчеркнуть, что предпосылки для его развития возникли еще во времена Древней Руси. Так одной из первых форм ренты можно считать ренту «продуктами», своим зарождением которая обязана князю Ярославу Мудрому.

Следующим этапом развития данной правовой конструкции являлась попытка закрепления института ренты в проекте Гражданского Уложения 1905 года, который к несчастью не получил своего юридического закрепления.

После Великой Октябрьской Социалистической революции 1917 года, в законодательстве нового российского государства – РСФСР отсутствовали какие-либо положения, регламентирующие рентные отношения. Хотя несмотря на отсутствие его законодательного закрепления, его необходимость прослеживалась как никогда остро, поскольку у людей существовала потребность в жилье, вызванная тяжелым материальным положением, причиной которого были революция и Гражданская война. Эта необходимость прослеживалась и в годы Великой Отечественной войны и в послевоенные годы.

Так, доктор юридических наук В. А. Рясенцев в 1945 года опубликовал статью: «Договор об отчуждении имущества на условии пожизненного пользования», в которой он подчеркивал то, что данный договор очень распространен в народе, хотя он и никак не регламентирован и не был признан в судебной практике» [3].

Позднее, с принятием Гражданского кодекса РСФСР в 1964 году в главе «Купля-Продажа» содержались некоторые нормы о пожизненном содержании

продавца, но данные нормы в части регулирования изучаемого нами договора были малоэффективны [4].

По сути особо развития в период существования СССР данный договор не получил. Должного своего формирования у нас договор получил уже после распада СССР, а именно при принятии второй части ГК РФ в 1996 году.

Глава 33 ГК РФ состоит из 4 параграфов: 1 – касается общих положений, 2 – посвящен договору постоянной ренты, 3 – договору пожизненной ренты и 4 – договору пожизненного содержания с иждивением.

В науке существуют различные мнения относительно того, являются ли приведенные договоры самостоятельными или же все они являются подвидами договора ренты.

Например, существует точка зрения, что договор постоянной ренты и договор пожизненной ренты – это совершенно разные правовые конструкции, а договор пожизненного содержания с иждивением это всего лишь вид договора пожизненной ренты. Другая точка зрения – договор постоянной ренты и договор пожизненной ренты – также различные договоры, а договор пожизненного содержания с иждивением является самостоятельным и не является подвидом договора пожизненной ренты.

Мнения на этот счет являются различными, поскольку у каждого из типов есть определенные нормы, применяемые к каждому конкретному виду, но поскольку все эти договоры схожи, то в правоприменительной практике возникают проблемы с их разграничением, а соответственно и с применением правовых последствий для каждого конкретного заключенного договора.

Схожесть рентных обязательств вводит в заблуждение участников гражданско-правовых отношений. Так, это можно проследить в Определении Ростовского областного суда от 14 февраля 2017 г. по делу № 33-1336/2017 [5]. В этом деле истица пошла с иском о признании договора ренты недействительным, поскольку заблуждалась относительно его правовой природы, считала, что ее был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, но вместе с тем, исходя из буквального толкования договора, следовало, что ее был заключен договор постоянной ренты. Нотариус не разъяснил разницы между договором постоянной ренты и договором пожизненного содержания с иждивением. В данном конкретном случае, стороны пришли к мирному соглашению, но такое бывает далеко не всегда и, если бы ответчик не пошел на уступки, получатель ренты проиграла бы спор.

Такие же проблемы возникают и при разграничении договоров пожизненной ренты и договоров пожизненного содержания с иждивением. Как указал Конституционный Суд РФ в своем Постановлении от 27 ноября 2008 года № 11-П оба этих договора имеют ярко выраженную социальную направленность [6]. Вместе с тем, они содержат ряд принципиальных различий. Как пример проблемы разграничения данных договоров на практике можно привести определение Московского городского суда от 20.04.2015 по делу № 33-12980 [7]. В указанном случае истец обратился в суд с требованием о признании договора по-

жизненной ренты недействительным, мотивируя требование тем, что намеревался заключить договор пожизненного содержания с иждивением, а не договор пожизненной ренты, который был подписан под влиянием заблуждения. Суд, установив, что изложенный в оспариваемом договоре пожизненной ренты текст является ясным, однозначным, не влечет многозначного толкования, кроме того, перед заключением договора истец подписал ряд документов, из которых ясно следует, что он намерен заключить именно договор пожизненной ренты, в удовлетворении исковых требований отказал.

Необходимо подчеркнуть, что все эти три типа договора ренты различаются по многим основаниям, таким как субъектный состав, предмет договора, форма рентных платежей, их размер, срок их выплат, риск случайной гибели имущества, переданного под выплату ренты, условия о прекращении договоров и по некоторым иным характеристикам. Для того, чтобы на практике случалось меньше таких случаев, которые были описаны выше, необходимо четко разделять данные критерии и больше внимания уделять вопросу составления договоров ренты, а также требовать разъяснений у нотариуса при удостоверении договора.

Ну а теперь, рассмотрим вопросы, связанные не с разграничением данных договоров друг от друга, а непосредственно проблемы, возникающее при заключении каждого конкретного типа договора ренты.

Начнем с договора постоянной ренты. Одной из проблем, встречающихся на практике является то, что стороны устанавливают порядок определения выкупной цены в договоре в зависимости от того, по требованию какой стороны должен быть произведен выкуп [8]. Здесь можно привести определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда от 15 декабря 2015 года по делу № 83-КГ-17 [9]. Наследник получателя ренты обратилась в суд к Акционерному обществу "Транснефть-Дружба" (правопреемнику плательщика ренты) с требованием о взыскании выкупной стоимости ренты в связи с тем, что при выкупе по инициативе АО "Транснефть-Дружба" ренты ответчик при расчете выкупной суммы необоснованно, по ее мнению, применил положения указанного договора о ее величине в случае выкупа по требованию получателя ренты, тогда как договором не были предусмотрены условия о выкупной цене при выкупе ренты по требованию плательщика ренты, что влечет установление рыночной величины выкупной суммы.

Как указал суд для договора постоянной ренты установлены различные основания и условия выкупа ренты в зависимости от того, какой стороной - плательщиком или получателем ренты предъявлены требования о выкупе.

Из буквального содержания пункта 6 договоров постоянной ренты следует, что сторонами определена выкупная цена ренты только для случаев, предусмотренных в подпункте 5.2 пункта 5 договора, а именно: при выкупе ренты по требованию получателя ренты в определенных законом случаях. При выкупе ренты по требованию плательщика ренты должны применяться положения статьи 592 ГК РФ, поскольку договором они не регламентированы. Таким образом суд отменил апелляционное определение и направил дело на новое рассмотрение.

Есть и обратный этому случаю пример - Апелляционное определение Московского городского суда от 14.10.2015 по делу N 33-33137/2015 [10]. В этом случае, суд наоборот пришел к выводу, что случай выкупа ренты применяется как к плательщику, так и к получателю ренты. Это следует непосредственно из заключенного договора.

Таким образом, при разрешении споров о выкупной цене ренты, суды должны учитывать, что для договора постоянной ренты установлены различные основания и условия выкупа ренты в зависимости от того, какой стороной (плательщиком или получателем ренты) предъявлены требования о выкупе. В связи с существованием таких проблем, возникающих на практике, считаю целесообразным внести изменения в действующие положения о постоянной ренте, а именно закрепить для постоянной ренты условие о выкупной цене ренты в качестве существенного.

На этом основании исключить из статьи 594 ГК РФ п.2 и п.3 и изложить статью 594 в следующей редакции: «Выкуп постоянной ренты в случаях, предусмотренных статьями 592 и 593 настоящего Кодекса, производится по цене, определенной договором постоянной ренты. Указанная цена является существенным условием договора постоянной ренты».

Теперь перейдем к рассмотрению проблем, возникающих в связи с заключением и исполнением договора пожизненной ренты. Зачастую на практике проблемой исполнения данного договора становится риск плательщика ренты «нарваться» на недобросовестного получателя ренты. Эта недобросовестность выражается в том, что плательщик ренты добросовестно исполняет договорные обязательства, а получатель ренты расторгает договор и требует взыскать убытки ссылаясь на вымышленное существенное нарушение условий договора – невыплату рентных платежей. В силу пункта 1 статьи 597 ГК РФ «пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни». Именно на не перечисление данных сумм и ссылаются обычно получатели ренты, в случае если плательщик ренты не может доказать их выплату.

Здесь можно привести Апелляционное определение Московского городского суда от 18.09.2015 по делу № 33-30765/2015 [11]. Истец (получатель ренты) обратился в суд к ответчику (плательщику ренты) с требованиями о расторжении договора пожизненной ренты и обязанности ответчика вернуть истцу переданное по договору недвижимое имущество, указывая на неисполнение условий договора. Как было установлено судом в данном случае истцом чинились и чинятся препятствия Б.А.И. к исполнению договора пожизненной ренты, выразившиеся в закрытии счетов, на который Б.А.И. перечислялись денежные средства по договору ренты. При этом в указанном случае ответчик смог доказать, что он надлежащим образом осуществлял платежи, что подтверждается соответствующими квитанциями и расписками. Суд в данном случае отказал в удовлетворении исковых требований.

Но доказать такое бывает порой непросто, в случае если платежи осуществлялись наличными денежными средствами и никаких подтверждений

этому у плательщика ренты нет. Такие случаи нередки в практике. Поэтому плательщику ренты стоит либо перечислять денежные средства непосредственно на счет получателя ренты с указанием назначения платежа, либо требовать от получателя ренты расписки. Еще лучше было бы составлять акты об исполнении рентных обязательств, чтобы таких судебных разбирательств в принципе не существовало. Более подробно существование этих актов, разберем при изучении проблем правоприменительной практики, возникающей в связи с исполнением договора пожизненного содержания с иждивением.

Перейдем к договору пожизненного содержания с иждивением. Данный тип договора встречается наиболее часто среди остальных и правоприменительной практики, связанной с его исполнением намного больше. У этого типа договора много отличий от двух остальных и с его исполнением возникает больше проблем [12]. Основными же являются для плательщика ренты заключить договор с недобросовестным получателем ренты, а для получателя ренты - с недобросовестным плательщиком.

Недобросовестные плательщики ренты встречаются на практике довольно часто. Вместе с тем, поскольку договор выполняет определенную социальную функцию – помощь в обеспечении достойного существования, как правило, нетрудоспособных, пожилых граждан – получателей ренты, суды встают на их защиту. Об этом свидетельствует и многочисленная судебная практика. Приведу следующий пример – решение Центрального районного суда города Тулы по гражданскому делу № 2-447/2020 от 30 января 2020 года по иску фео4 к фео2 о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением [13]. Так между сторонами был заключен договор, по которому фео4 передал фео2 свою квартиру, а фео2 в свою очередь принял на себя обязанности по выплате рентных платежей и осуществлении определенного перечня услуг. Однако ответчик с момента заключения договора ни разу не исполнял своих обязанностей по оплате жилищно-коммунальных услуг, что конкретно закреплено в договоре как одна из обязанностей плательщика ренты. Также им нарушались условия и по выплате рентных платежей. При таких обстоятельствах суд пришел к выводу о том, что ответчик допустил существенное нарушение условий заключенного между сторонами договора пожизненного содержания с иждивением, так как в связи с неисполнением ответчиком обязательств по договору, истец в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, что является основанием для расторжения договора. Поэтому суд решил на основании п. 2 ст. 605 ГК РФ иски удовлетворить, а именно расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением, а также возратить истцу недвижимое имущество – квартиру.

Для получателей ренты большей проблемой является то, что в случае если ему необходимо, чтобы ему осуществлялись какие-то услуги, они должны быть закреплены в договоре, поскольку плательщик ренты далеко не всегда пойдет на внесение изменений в договор. Однако в целом закон и судебная практика

почти всегда на стороне получателя ренты, поэтому в случае злостного неисполнения плательщиком ренты своих обязательств, получатель ренты сможет легко расторгнуть договор и защитить свои интересы.

А теперь рассмотрим обратный случай, когда недобросовестной стороной обязательства является получатель ренты. Приведем решение Люберецкого городского суда Московской области от 25 декабря 2017 года по делу № 2-7770/2017 [14]. Так, Г. М. С. подала исковое заявление в суд к В. Г. В. о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, возврате в собственность жилого помещения. Истица обосновывает свои требования следующим образом: она ссылается на то, что ответчик с момента заключения договора пожизненного содержания с иждивением не выполнила ни одного обязательства, указанного в договоре, то есть, не обеспечивала истца питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью.

В свою очередь, как указывает ответчица, после заключения договора, она постоянно приходила к истице, оказывала ей помощь, осуществляла уборку, производила ремонт, покупала лекарства и продукты, оплачивала квартплату и водила к врачу, то есть выполняла все обязанности, предусмотренные в заключенном договоре. Ее расходы на оплату коммунальных услуг, покупки лекарств и продуктов подтверждаются чеками и квитанциями.

Ответчик так же пояснила, что в один из сентябрьских дней сентябре ДД.ММ.ГГ она заподозрила что-то неладное, так как, купив и принеся продукты и лекарства, не смогла попасть в квартиру, так как ключи не подходили, а дверь ей никто не открыл. Она обратилась в полицию, там, спустя день участковый объяснил ей, что у истицы все нормально. После этого момента ответчице никто дверь не открывал, истица на связь не выходила, таким образом ответчица никаким образом не могла выполнять свои обязанности по договору.

В итоге, суд в данном случае решил исковые требования Г. М. С. к В. Г. В. о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, а также о возврате в собственность жилого помещения оставить без удовлетворения. Однако на практике зачастую не всегда плательщику ренты удастся доказать свою правоту. Возможным решением данной проблемы на практике может являться следующее изменение в законодательстве – внести изменение в законодательство о закреплении обязательного акта выполненных работ по данному договору, чтобы в нем были прописаны все обязанности, которые за месяц выполняет плательщик ренты, а по окончанию месяца получатель ренты бы расписывался в нем, либо если что-то бы было не выполнено – напротив этого перечня им ставился бы прочерк. Такая бумага будет очень хорошим доказательством исполнения или неисполнения обязанностей в суде.

Еще одной проблемой на практике для плательщика ренты является то, что зачастую, уже после заключения договора оживляются родственники получателя ренты, особенно если этот человек в возрасте, они стараются признать договор недействительным, доказать, что получатель ренты не отдавал себе отчет относительно того, что подписывает и так далее [14]. Зачастую такое происходит уже

после того, как плательщик ренты длительное время осуществлял уход и выплачивал рентные платежи. Конечно, не так просто расторгнуть такой договор, в данном случае проводится психиатрическая судебная экспертиза. По результатам этой экспертизы и выясняется – могло ли лицо осознавать свои действия, и если выяснится, что нет, то такой договор признают недействительным.

Приведем соответствующий пример из судебной практики – решение Промышленного районного суда г. Ставрополя № 2-1270/2019 (2-7483/2018;)-М-7090/2018 от 21 ноября 2019 года [15]. Т. Ф. Евдокимова обратилась в суд с иском к Л. А. Бережной. о признании договора, заключенного между М. С. Яценко и Л. А. Бережной недействительным.

В обоснование исковых требований, Т. Ф. Евдокимова указывала, что она является единственным наследником умершей М. С. Яценко и она длительное время осуществляла уход за ней, М. С. Яценко при этом имела множество заболеваний и имела 1 группу инвалидности. В 2016 году на возмездной основе была нанята Л. А. Бережная с целью ухода за Яценко, войдя к ней в доверие она уговорила купить квартиру.

А в 2017 году между М. С. Яценко и Л. А. Бережной был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, по которому Л. А. Бережной как раз и была передана данная квартира. Однако Т. Ф. Евдокимова ссылается на то, что М. С. Яценко при заключении сделки, была не способна осознавать значение своих действий и руководить ими.

Ответчик возражала против удовлетворения иска, а также против проведения экспертизы, так как считала, что ее проведение будет являться недопустимым доказательством.

По ходатайству Т. Ф. Евдокимовой была назначена и проведена посмертная судебно-психиатрическая экспертиза. Согласно заключения судебно-психиатрической комиссии экспертов в период подписания договора М. С. Яценко страдала психическим расстройством – деменцией в связи со смешанными заболеваниями.

На основании того, что в момент совершения сделки – подписания договора пожизненного содержания с иждивением М. С. Яценко не была способна понимать значение своих действий и руководить ими, суд решил признать договор пожизненного содержания с иждивением недействительным и применить последствия недействительности сделки путем прекращения государственной регистрации права собственности Л. А. Бережной на спорную квартиру, включения квартиры в наследственную массу, а также взыскании судебных расходов частично.

Как мы видим из данного примера, договор может быть расторгнут судом даже после его многолетнего исполнения и даже после смерти получателя ренты, имущество в данном случае возвращается получателю ренты или его наследникам в случае его смерти, при этом плательщику ренты не будут возмещаться никакие расходы, он по сути теряет все. Поэтому, чтобы не лишиться всего по такой причине, плательщику ренты перед заключением договора пожизненного содержания с иждивением следует обратиться с потенциальным получателем ренты к

независимы экспертам в области медицины для дачи ими своего заключения относительно психического здоровья возможного получателя ренты.

Таким образом, проблем, связанных с регулированием договоров ренты на практике довольно много [16]. Это лишь говорит о том, что для развития данных договоров в нашей стране необходимо вносить определенные изменения в законодательство, и тогда указанные правовые конструкции будут использоваться намного чаще. Несмотря на свой рискованный характер, они все же являются взаимовыгодными, а договор пожизненной ренты и договор пожизненного содержания с иждивением выполняют еще и важную возложенную на них социальную функцию.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть Вторая : Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ : (ред. от 26 июня 2020 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
2. Федосеев П. С. Договор пожизненного содержания с иждивением по гражданскому праву России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / П. С. Федосеев. – Волгоград, 2004. – 183 с.
3. Рясенцев В. А. Договор об отчуждении имущества на условиях пожизненного пользования / В. А. Рясенцев // Социалистическая законность. – 1945. – № 1-2. – С. 23–25.
4. Гражданский кодекс РСФСР : утв. Законом РСФСР от 11 июня 1964 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. № 24. Ст. 57. Документ утратил силу.
5. Определение Ростовского областного суда от 14 февраля 2017 г. № 33-1336/2017. – URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 12.05.2022).
6. Постановление Конституционного Суда РФ от 27 ноября 2008 года № 11-П «По делу о проверке конституционности ч. 2 ст. 5 ФЗ «О минимальном размере оплаты труда». – URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 02.05.2022).
7. Определение Московского городского суда от 20 апреля 2015 г. № 33-12980. – URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 12.05.2022).
8. Пурге А.Р. Постоянная рента в правоприменительной практике / А. Р. Пурге // Юридические исследования. – 2017. – № 8. – С. 80–88.
9. Определение СК по гражданским делам Верховного суда от 15 декабря 2015 г. № 83-КГ-17. – URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 06.05.2022).
10. Определение Московского городского суда от 14 октября 2015 г. № 33-33137/2015. – URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 09.05.2022).
11. Определение Московского городского суда от 18 сентября 2015 г. № 33-30765/2015. – URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 09.05.2022).
12. Дакашев М. Ж. Разновидности договора ренты в гражданском праве РФ / М. Ж. Дакашев // Молодой ученый. – 2016. – № 30. – С. 215–223.
13. Решение Центрального районного суда города Тулы от 30 января 2020 г. № 2-447/2020. – URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 08.05.2022).

14. Решение Люберецкого городского суда Московской области от 25 декабря 2017 г. № 2-7770/2017. – URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 07.05.2022).

15. Решение Промышленного районного суда г. Ставрополя от 21 ноября 2019 г. № 2-1270/2019. – URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 03.05.2022).

16. Актуальные проблемы гражданского права : учебное пособие / И. В. Долганова, Д. В. Ерофеева, О. В. Ефимова [и др.] ; под ред. Р.В. Шагиевой. – Москва : Редакционно-издательское объединение «Новая юстиция», 2019. – 380 с.