

На правах рукописи

Токарева Кристина Григорьевна

ДОГОВОР РЕНТЫ: ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

**Специальность: 12.00.03 – гражданское право;
предпринимательское право; семейное право;
международное частное право**

АВТОРЕФЕРАТ

**диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук**

Казань – 2006

Работа выполнена на кафедре предпринимательского и финансового права Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Институт экономики, управления и права (г. Казань)».

Научный руководитель – кандидат юридических наук, профессор
Ситдикова Любовь Борисовна

Официальные оппоненты – доктор юридических наук, профессор
Зенин Иван Александрович

кандидат юридических наук, доцент
Абдулвагапов Ракиф Габдулмаликович

Ведущая организация – Московский государственный областной университет

Защита диссертации состоится 20 декабря 2006 года в 14.00 на заседании диссертационного совета Д.212.081.13 по присуждению ученой степени доктора юридических наук при Казанском государственном университете им. В.И. Ульянова-Ленина по адресу: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18, юридический факультет, ауд. 324.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке им. Н.И. Лобачевского Казанского государственного университета им. В. И. Ульянова-Ленина.

Автореферат разослан «___» ноября 2006 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета Д.212.081.13
кандидат юридических наук, доцент

А. Р. Каюмова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. 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. Исследователи русского гражданского права указывают на то, что законодательство не предусматривало договора о ренте, но и не запрещало его. В частности, Гражданский кодекс РСФСР 1964 г., вводя нормы о купле-продаже жилого дома с условием пожизненного содержания продавца, разрешил такие отношения только для случаев отчуждения индивидуальных жилых домов нетрудоспособными гражданами другим лицам, берущим на себя обязанности по пожизненному содержанию нетрудоспособного.

С изменением в Российской Федерации экономической и правовой системы запреты и ограничения на получение доходов от имущества отпали. Открыты и более широкие возможности для применения рентных обязательств. Реализуя эти возможности, страховые и другие коммерческие организации распространяют практику приобретения у граждан квартир на условиях предоставления этим гражданам пожизненного содержания. Не противоречит сегодня общим положениям законодательства заключение договоров на отчуждение под выплату ренты и другого имущества, включая целые предприятия, иные имущественные комплексы, земельные участки, нежилые строения, а также движимое имущество: автомобиль, денежные средства, коллекции картин, фамильные драгоценности и др.

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.

Заключение договоров ренты в настоящее время стало весьма распространенным явлением. Однако этот вид договора не всегда оправдывает ожидания как одной, так и другой стороны. Связано это, прежде всего, с алеаторной сущностью рентного договора. Сказанное не умаляет актуальности договора ренты, поскольку это гражданско-правовая сделка, заключаемая с очевидной выгодой для обеих сторон, и при правильном построении у нее гораздо больше достоинств, нежели недостатков.

Сегодня обновленное гражданское законодательство проходит проверку эффективности, очевидно, что существуют сложности в толковании и применении отдельных его норм и институтов, в том числе при регулировании рентных отношений.

Степень научной разработанности темы. На сегодняшний день научные исследования комплексного характера о соотношении законодательно

закрепленных норм, регламентирующих договор ренты, и сложившейся правоприменительной практики отсутствуют.

Среди работ, посвященных историческому развитию рентных отношений, следует выделить труды К. Н. Анненкова, И. Л. Брауде, А. Ерошенко, Н. Коняева, В. Круглова, В. Маслова, С. Меерзон, К. Победоносцева, В. Рясенцева.

Исследования правовой природы договора ренты представлены в трудах Ю. В. Бахаревой, М. И. Брагинского, В. В. Витрянского, В. С. Ем, П. В. Крашенинникова, К. Г. Нерсисян, А. Н. Тарасенковой, С. Г. Шевцова, Е. А. Яргиной и др.

Что касается проблем теоретического и практического характера, поставленных автором, то в настоящее время разработаны лишь отдельные аспекты, которые получили отражение в следующих направлениях научных исследований.

Концептуальные проблемы правового регулирования рентных отношений затрагиваются в работе Е. А. Яргиной; исследование договора ренты в гражданском праве России в теоретическом аспекте представлено в трудах А. А. Воронина, А. Н. Голиковой, Н. Золотько, О. А. Марковой; особенности пожизненной ренты рассматривает Е. В. Лазарева.

В монографии Ю. В. Романец проведен анализ и исследование системы договоров в гражданском праве, что явилось основой для составления соответствующей классификации договора ренты и выделения его видовых характеристик.

В диссертационном исследовании нашли свое отражение разъяснения президиумов Верховного Суда Российской Федерации, опубликованная и неопубликованная практика российских судов по вопросу юридической природы договора ренты, порядка его заключения, исполнения и расторжения.

Новизна проблемы, противоречивость законодательных норм, определенные сложности, возникающие на практике при заключении договоров ренты и существовании рентных отношений в последующем, отсутствие специальной законодательной базы, регламентирующей договор ренты, обуславливают цели и задачи диссертационного исследования.

Цель и задачи диссертационного исследования. Актуальность темы диссертации, недостаточный уровень ее научной разработанности предопределили цель диссертации, которая заключается в комплексном исследовании особенностей гражданско-правового регулирования договора ренты с теоретической и практической точек зрения, выработке оптимальных предложений и рекомендаций по совершенствованию законодательства, регулирующего рентные отношения.

Реализация поставленной цели предполагает решение следующих задач:

- исследовать правовую природу договора ренты;
- теоретически обосновать юридическую конструкцию договора ренты;

– дать анализ действующей нормативной правовой базы, на основе которой осуществляется правовое регулирование договора ренты в РФ, а также выявить недостатки действующего законодательства;

– теоретически обосновать целесообразность и практическую значимость внесения изменений и дополнений в статьи ГК РФ, регулирующих договорной институт ренты;

– исследовать разновидности договора ренты;

– проанализировать порядок заключения договора ренты;

– раскрыть содержание договора ренты и ответственность сторон;

– рассмотреть основания и правовые последствия расторжения договора ренты.

Объект исследования – гражданско-правовое регулирование договора ренты, а также механизм его реализации в правоприменительной практике.

Соответственно **предметом исследования** выступают нормы законодательства в их историческом развитии, судебная практика, связанная с договорами ренты.

Теоретическая и методологическая основа исследования.

Теоретическую основу диссертационного исследования составили труды российских и зарубежных ученых, правоведов Т. Ариидзуми, Ю. В. Бахаревой, О. Бердниковой, М. И. Брагинского, С. Вагацума, В. Васильевой, В. В. Витрянского, А. А. Воронина, А. Н. Голиковой, В. С. Ем, Н. Золотько, П. В. Крашенинникова, Г. Б. Леоновой, Г. Макарова, О. А. Марковой, С. Меерзон, Л. Ж. Морандьер, У. Новопашиной, А. Пахомова, К. Победоносцева, Ю. В. Романец, С. А. Хохлова, З. И. Цыбуленко, Е. А. Яргиной, а также иных ученых, затрагивающих в своих работах различные аспекты института ренты.

Методологическую основу диссертации составила, в первую очередь, теория права. В начальных посылах, определяющих методологию исследования, автор исходит из материалистических и диалектических позиций познаваемости мира, наличия объективных законов общественного развития и возможности правового воздействия на общественные отношения.

Принимая во внимание задачи, стоящие перед наукой гражданского права в настоящее время, и невозможность исследований и решения поставленных задач посредством использования исключительно отраслевой правовой материи, при осуществлении правового анализа в диссертации также широко применялись частнонаучные методы, среди которых активно использовался исторический метод. Приоритетом частноправовых методов познания явился сравнительно-правовой метод. Нормативные акты, регулирующие договор ренты, не только рассматривались в хронологическом порядке, но и сопоставлялись между собой.

Эмпирическую базу диссертационного исследования составили материалы судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, Верховного Суда Республики Татарстан, Верховного Суда Республики Мордовия, Краснодарского краевого суда, Староминского районного суда Краснодарского края, Лабинского районного суда Краснодарского края,

Замоскворецкого межмуниципального суда г. Москвы, Видновского районного суда Московской области, Бабушкинского межмуниципального суда г. Москвы, Преображенского суда г. Москвы, Кузьминского межмуниципального суда г. Москвы, Останкинского межмуниципального (районного) суда г. Москвы, Чертановского межмуниципального суда г. Москвы и др.

Научная новизна диссертационного исследования. Настоящая диссертация является комплексным исследованием гражданско-правового регулирования договора ренты как в теоретическом, так и в практическом аспектах. Исследование проводится по следующей схеме: историческое развитие и становление договора ренты – правовая природа договора ренты – разновидности договора ренты – правовой механизм регламентации договора ренты – общая характеристика договора ренты.

Ранее в научной литературе изучались отдельные теоретические проблемы договора ренты, что было обусловлено недостаточностью судебной практики по данному договору.

Диссертантом проводится исследование сложившейся на сегодняшний день правоприменительной практики, ее соотношение с законодательными нормами, регулирующими рентные отношения; выявлены противоречия, имеющиеся не только на законодательном уровне, но и возникающие в судебной практике при разрешении однотипных дел, посвященных договорам ренты. Автором предложены пути преодоления данных проблем и коллизий посредством совершенствования законодательства, а также путем предложения некоторых правил, соблюдение которых плательщиком ренты обеспечит защиту от недобросовестных рентополучателей при исполнении договоров ренты, в особенности – пожизненного содержания с иждивением.

Сделанные в процессе исследования **выводы, содержащие научную новизну, позволили вынести на защиту следующие положения:**

1. Обоснована позиция автора, в соответствии с которой, правовые нормы, регулирующие отношения по договору ренты, носят консенсуальный характер, несмотря на стремление законодателя придать договору ренты, при определении его понятия в ст. 583 ГК РФ, реальный характер.

2. Выделены видовые характеристики ренты в действующем гражданском законодательстве:

а) видами договора ренты являются договоры постоянной и пожизненной ренты, а договор пожизненного содержания с иждивением следует рассматривать в качестве разновидности (подвида) последнего;

б) существует дифференциация рентных отношений в зависимости от того, на каких началах – возмездно или безвозмездно – передано плательщику ренты то имущество, взамен которого бывшему собственнику или иному указанному им лицу предоставляется тот или иной вид ренты;

в) существенно отличаются друг от друга договоры ренты, по которым под выплату ренты передано недвижимое имущество, в одном случае, и движимое имущество, – в другом.

3. Обоснован научный вывод автора, в соответствии с которым договор

ренты, по которому имущество передается без оплаты, в такой же степени является возмездным, как и договор, в котором предусматривается передача имущества за плату. В связи с этим 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 неприменимы.

Игнорирование данного принципа приводит к необоснованному распространению на ренту не свойственных ей правовых норм. Весьма затруднительно обосновать применение к отношениям ренты таких правил института дарения, как отказ одаряемого принять дар (ст. 573 ГК РФ), ограничение, запрещение и отмена дарения (ст. 575, 576, 578 ГК РФ) и др.

Предлагается в связи с этим исключить из п. 2 ст. 585 ГК РФ правило, касающееся возможности применения к отношениям сторон по передаче и оплате имущества под выплату ренты правил о договоре дарения.

4. Анализ правового регулирования отношений, вытекающих из договоров ренты, заключенных до 1 марта 1996 г., позволил сделать вывод, что правило ст. 254 ГК РСФСР о прекращении договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания в случае смерти плательщика при жизни иждивенца применимо в отношении всех таких договоров. То же самое следует сказать и о предусмотренном ст. 254 ГК РСФСР праве плательщика требовать расторжения договора без возвращения дома иждивенцу в случае восстановления его трудоспособности.

5. Договор ренты подлежит обязательному нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества – также государственной регистрации. Если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, такой договор будет считаться недействительной сделкой в силу п. 1 ст. 165 ГК РФ. Если же договор о передаче под ренту недвижимого имущества будет нотариально удостоверен, но не подвергнут государственной регистрации, он будет считаться в силу п. 3 ст. 433 ГК РФ незаключенной сделкой, поскольку ст. 584 ГК РФ не содержит указаний на его недействительность.

Сказанное свидетельствует о наличии существенного противоречия в формулировке ст. 584 ГК РФ, поскольку если стороны нотариально удостоверят договор на отчуждение под выплату ренты недвижимого имущества, но не подвергнут его государственной регистрации, то они как участники незаключенного договора не могут требовать применения норм о недействительности сделки, хотя они могли бы требовать этого при игнорировании правил о нотариальном удостоверении договора ренты.

6. Установленный размер пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением относится к коллизионным вопросам и по-разному решается на практике. Поскольку на сегодняшний день суммы, устанавливаемые в договорах ренты в МРОТ, не сопоставимы с суммой, которая получателю ренты требуется ежемесячно, целесообразно определять

размер рентных платежей, исходя из размера прожиточного минимума в соответствии с Федеральным законом «О прожиточном минимуме в Российской Федерации», Постановлением Правительства РФ «Об утверждении Методических рекомендаций по определению потребительской корзины для основных социально-демографических групп населения в целом по Российской Федерации и в субъектах Российской Федерации».

7. Автором предлагаются правила, соблюдение которых обеспечит гарантии для плательщика ренты от недобросовестных рентополучателей.

8. Высказанные положения требуют внесения изменений в нормы гл. 33 ГК РФ:

1) в пункте 1 ст. 583 ГК РФ изложить определение договора ренты в следующей редакции: «По договору ренты одна сторона (получатель ренты) обязуется передать 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»;

2) изменить название гл. 33 ГК РФ «Рента и пожизненное содержание с иждивением» и именовать ее в дальнейшем «Рента», переименовать § 1 гл. 33 ГК РФ «Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением» на «Общие положения о ренте»;

3) п. 2 ст. 585 ГК РФ изложить в следующей редакции: «К отношениям сторон по передаче и оплате имущества под выплату ренты применяются правила о купле-продаже (глава 30) постольку, поскольку иное не установлено правилами настоящей главы и не противоречит существу договора ренты».

4) дополнить ст. 599 ГК РФ п. 3 в следующей редакции: «Если плательщик ренты совершил покушение на жизнь получателя ренты либо умышленно причинил ему телесные повреждения, получатель ренты вправе требовать расторжения договора и возмещения убытков. В случае умышленного лишения жизни получателя ренты плательщиком ренты право требовать расторжения договора и возмещения убытков принадлежит наследникам получателя ренты»;

5) ст. 601 ГК РФ дополнить п. 3 в следующей редакции: «К отношениям по договорам пожизненного содержания с иждивением, заключенным до 1 марта 1996 г., правила, предусмотренные настоящим параграфом, не применяются»;

6) дополнить ст. 584 ГК РФ предложением: «Несоблюдение формы договора ренты влечет его недействительность»;

7) в целях необходимости совершенствования правовых норм, регулирующих размер и форму рентных платежей, необходимо внести следующие изменения:

– в пункте 2 статьи 597 слова «не менее минимального размера оплаты труда» заменить словами «не менее установленного в соответствии с законом субъекта Российской Федерации величины прожиточного минимума на душу

населения и по основным социально-демографическим группам населения в субъектах Российской Федерации»;

– в пункте 2 статьи 602 слова «менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом» заменить словами «менее установленной в соответствии с законом субъекта Российской Федерации двукратной величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в субъектах Российской Федерации».

Практическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что содержащиеся в нем выводы и предложения могут быть использованы для дальнейших теоретических исследований проблем договора ренты, совершенствования законодательства, дальнейшей разработки нормативной базы с применением ее в правоприменительной практике. Сформулированные автором предложения по преодолению противоречий законодательства, по соблюдению определенных правил исполнения договора пожизненного содержания с иждивением могут представлять интерес для специалистов, занимающихся проблемами права, а также гарантировать надлежащее исполнение договора ренты обеими сторонами.

Апробация результатов исследования. Настоящая диссертация выполнена и обсуждена на кафедре предпринимательского и финансового права Института экономики, управления и права (г. Казань). Основные положения диссертационного исследования изложены в публикациях автора, а также в докладах и сообщениях на научно-практических конференциях: Всероссийская научно-практическая конференция «Правовая реформа в России: история и современность» (Казань, Институт экономики, управления и права (г. Казань), апрель 2005 г.); IV Всероссийская научно-практическая конференция «Тенденции и противоречия развития российского права на современном этапе» (Пенза, Пензенский государственный университет, декабрь 2005 г.); V Всероссийская научно-практическая конференция «Актуальные проблемы российского права на современном этапе» (Пенза, Пензенский государственный университет, май 2006 г.); Научно-практическая конференция «Гражданское общество и правовое государство в России: становление и развитие» (Казань, Институт экономики, управления и права (г. Казань), май 2006 г.)

Основные положения диссертационного исследования также были заслушаны и обсуждены на научно-методическом семинаре кафедры гражданского права и процесса Набережночелнинского филиала Института экономики, управления и права (г. Казань).

Выводы и положения диссертационного исследования нашли отражение при написании и чтении лекций по курсу «Гражданское право» на юридическом факультете Института экономики, управления и права и использованы при проведении семинарских занятий.

Структура работы обусловлена целью и задачами. Диссертационное исследование состоит из введения, двух глав, заключения и списка

использованных нормативно-правовых актов, материалов судебной практики и специальной литературы. Список литературы включает 185 источников. Общий объем диссертации – 183 листа.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность темы исследования, характеризуется степень разработанности обозначенных проблем, определяются теоретические и методологические основы диссертационного исследования, его цель и задачи, формулируются основные положения, выносимые на защиту, излагается практическая значимость и апробация результатов исследования.

Первая глава диссертации **«Общая характеристика договора ренты: гражданско-правовой аспект»** состоит из трех параграфов: «Понятие и правовая природа договора ренты» (1), «Правовой механизм регламентации договора ренты» (2), «Разновидности договора ренты: проблемы теории и практики» (3).

В первом параграфе главы проводится анализ историко-правового развития и становления договора ренты в российском гражданском законодательстве, обосновывается его самостоятельность в системе гражданско-правовых договоров.

Договор ренты известен со средних веков. Одной из причин возникновения договора ренты в европейском законодательстве являлся недостаток наличных денег – обстоятельство, приведшее к появлению ренты недвижимости (рентной аренды). Другая причина появления ренты состояла в том, что церковь, так же как и светское законодательство, запрещала процентные займы. В частности, для этого пользовались договором об установлении ренты. Заемщик, который получал капитальную сумму, принимал на себя не обязанность уплачивать проценты на эту сумму и возратить ее, а неопределенную обязанность выплачивать кредитору ежегодную ренту.

Одним из первых законодательных источников регулирования соответствующих отношений стал Французский Гражданский кодекс, который включил главу, посвященную договору пожизненной ренты. Положения ФГК копировались законодателями других стран. Так, в Германском Гражданском уложении есть глава (гл. 16), посвященная пожизненной ренте. Значительно более емким является регулирование данного договора в Швейцарском обязательственном законе. Здесь выделены договоры о пожизненной ренте и о натуральной пенсии.

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.

В ГК РСФСР 1922 г. договорные модели, подобные договору ренты, отсутствовали в силу причин идеологического порядка: никакое ростовщичество не допускалось вообще. Вместе с тем уже в годы нэпа участились случаи заключения договоров продажи жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания. Такие договоры неоднократно рассматривались судами. Судебная практика по-разному оценивала правовую силу таких договоров. Это объяснялось неодинаковым отношением к данным договорам. Отказывая в удовлетворении основанных на таком договоре исков, суды ссылались на то, что законодательство подобных договоров не знает. И это обстоятельство считалось достаточным для отклонения исковых требований по поводу неисполнения или ненадлежащего исполнения стороной принятых на себя обязанностей по содержанию контрагента.

В годы Великой Отечественной войны и после нее в условиях обнищания значительной части населения судебная практика вновь столкнулась с необходимостью решения споров, возникших из договоров отчуждения жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания. Иная, отличная от существовавшей во времена нэпа, социально-экономическая ситуация побуждала многих ученых-юристов искать теоретическое обоснование для признания указанных договоров действительными. Их аргументы сводились к тому, что в гражданском законодательстве РСФСР нет исчерпывающего перечня всех видов договоров, и отсутствие в ГК РСФСР упоминания о том или ином договоре не означает его недействительности; договор продажи жилого строения под условием бесплатного пожизненного содержания – это тип безымянного возмездного договора: в нем есть цена в виде натурального эквивалента.

С учетом вышеизложенного, а также объективно сложившихся потребностей при принятии ГК РСФСР 1964 г. была допущена возможность рентных отношений путем закрепления договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания. Нормы, регулирующие данный договор, содержались в главе о купле-продаже, а сам договор рассматривался в виде отдельного института, схожего с договором купли-продажи, а не в качестве его разновидности.

В настоящее время, в связи с изменением социально-экономической обстановки в стране, надобность в ограничениях, установленных ГК РСФСР 1964 г., отпала. Сама же потребность в законодательной регламентации рентных отношений существенно возросла в связи с их массовым появлением в реальной жизни. Данный институт нашел свое закрепление в гл. 33 ГК РФ.

Договор ренты принадлежит к группе институтов гражданского права, предусматривающих отчуждение имущества за плату или бесплатно. В первом случае имущество отчуждается с условием предоставления в обмен на него не только периодических рентных платежей, но и оплаты его стоимости. Однако более типичным для подавляющего числа случаев рентных отношений представляется отчуждение имущества в собственность

плательщика ренты бесплатно с получением взамен переданного имущества только периодических рентных платежей. Тем самым договор ренты приводит к установлению между участвующими в нем лицами особых правовых отношений, которые совершенно не свойственны другим договорным обязательствам, и в этой связи он сходен с договорами займа, купли-продажи, мены и дарения.

Сходство договора ренты с договорами о передаче имущества не превращает рентный договор в их разновидность. Договору ренты присущи такие специфические признаки, которые свидетельствуют о его самостоятельности среди других гражданско-правовых договоров. 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 источником получения средств на существование. Возникающие из договора ренты отношения носят длительный, стабильный, а при пожизненной ренте и пожизненном содержании с иждивением – и личный характер, т. е. неразрывно связаны с личностью должника (получателя ренты).

Во **втором параграфе** первой главы исследуется правовой механизм регламентации договора ренты.

ГК РФ является единственным источником правового регулирования договора ренты. Никакие федеральные законы или подзаконные нормативные правовые акты его не дополняют и в компетенцию субъектов РФ его регулирование не входит. С учетом внутренней классификации разновидностей договора ренты к каждой из них должны применяться нормы о его соответствующем виде (подвиде), а при их недостаточности – «Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением» (§ 1 гл. 33 ГК РФ).

В ст. 585 ГК РФ сказано, что в случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (гл. 30 ГК РФ), а в случае, когда такое имущество передается бесплатно, – правила о договоре дарения (гл. 32 ГК РФ) постольку, поскольку иное не установлено специальными правилами о ренте и не противоречит существу договора ренты.

Однако подобная законодательная конструкция вызывает некоторые вопросы, касающиеся обоснованности указания на применение к договору ренты норм о договоре дарения.

Обязательства, направленные на передачу имущества в собственность, могут быть возмездными или безвозмездными. Признак возмездности (безвозмездности) существенно влияет на нормы, обусловленные направленностью обязательства. Поэтому правила о дарении отражают не просто направленность на передачу имущества в собственность, а безвозмездный характер этих отношений. Следовательно, институт дарения

может применяться только к безвозмездным обязательствам. Поэтому, анализируя, нормы какого договорного института могут применяться к ренте в силу общности признака направленности, необходимо также учитывать, возмездны или безвозмездны рентные обязательства.

Любой рентный договор предусматривает встречное предоставление в той или иной форме. Договор ренты, по которому имущество передается без оплаты, в такой же степени является возмездным, как и договор, в котором предусматривается передача имущества за плату. В связи с этим 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 неприменимы.

В ст. 585 ГК РФ предусмотрена также возможность применения правил о купле-продаже лишь к тем рентным отношениям, в которых имущество передается за плату, и только в части передачи и оплаты имущества. ГК РФ не допускает применения норм о купле-продаже к рентным обязательствам, не предусматривающим денежной оплаты.

Между тем, в институте купли-продажи содержатся два вида норм. Первые предопределяются не только возмездной передачей имущества в собственность, но также денежным и эквивалентным характером встречного предоставления. Такие нормы действительно не могут применяться к ренте без учета ее алеаторной специфики. Нормы второй группы отражают возмездную передачу имущества в собственность независимо от того, как производится оплата: эквивалентно или алеаторно. Такие нормы не противоречат специфике ренты, поэтому они применимы к любым сделкам, направленным на возмездную реализацию имущества, в том числе к договорам ренты, не предусматривающим оплаты.

Таким образом, буквальное толкование условия ст. 585 ГК РФ о том, что правила купли-продажи могут применяться лишь к договору ренты, предусматривающему передачу имущества за плату, искусственно исключает из правовой базы, регулирующей рентные отношения, нормы, отражающие единую направленность отношений купли-продажи и ренты, и не касаются различий между ними.

Субсидиарное применение указанных правил вызывает сложности, поскольку оно не должно противоречить существу рентных отношений и особенностям правового регулирования договора ренты. Вышеизложенное свидетельствует, что сначала – приоритет норм, регулирующих рентные отношения, а потом дополнительное правоприменение норм гл. 30 ГК РФ.

Регулирование рентных отношений в ГК РФ осуществляется, в основном, на началах диспозитивности. Большинство норм гл. 33 ГК РФ сформулировано таким образом, чтобы обеспечить необходимую урегулированность отношений сторон даже в тех случаях, когда те или иные вопросы в самом договоре сторонами не учтены. Таковы, в частности,

правила о сроках выплаты ренты, индексации ее размера, определении выкупной цены ренты, ответственности за просрочку ее выплаты и др.

В то же время ряд конкретных отношений урегулирован императивным образом. В основном, это касается вопросов, связанных с гарантиями их законности и стабильности, а также обеспеченностью прав получателей ренты, так как придание рентным отношениям указанных свойств является одной из главных целей правового регулирования.

Третий параграф первой главы посвящен исследованию разновидностей договора ренты.

ГК РФ содержит гл. 33 «Рента и пожизненное содержание с иждивением». Ее наименование, казалось бы, позволяет сделать вывод о признании законодателем каждого из указанных в названии главы договоров самостоятельным. Между тем, в данном случае проводится наиболее распространенный для ГК РФ принцип: независимо от своего наименования соответствующая глава разд. IV Кодекса в виде общего правила посвящается определенному договорному типу. Применительно к гл. 33 ГК РФ таковым является договор ренты, а значит, договор пожизненного содержания с иждивением – это только его разновидность.

Подтверждением может служить наличие в рассматриваемой главе помимо трех специальных параграфов одного общего для выделенных в ней договоров. И хотя указанный параграф носит название «Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением», каждая из его статей включает указание на то, что она регулирует именно договор ренты. При этом ни в одной из статей указанного параграфа договор пожизненного содержания с иждивением особо не упоминается.

Выводу о признании пожизненного содержания с иждивением разновидностью ренты не противоречит и то, что наряду с ее общим определением (п. 1 ст. 583 ГК РФ) также и параграф, посвященный пожизненному содержанию с иждивением (§ 4), включает определение этого последнего договора (п. 1 ст. 601 ГК РФ). Такое построение главы, в которой сосуществуют определения договорного типа и особо – его видов, весьма широко используется в Кодексе. Примером может служить гл. 30 ГК РФ, в которую включены определения и самой купли-продажи как договорного типа (п. 1 ст. 454 ГК РФ), и общепризнанных разновидностей этого договора, в том числе таких, в названии которых указание на принадлежность к купле-продаже вообще не фигурирует. Имеются в виду определения договоров поставки товаров (ст. 506 ГК РФ), государственного контракта на поставку товаров для государственных нужд (ст. 526 ГК РФ), контрактации (п. 1 ст. 535 ГК РФ), энергоснабжения (п. 1 ст. 539 ГК РФ).

Рассмотрение существующих взглядов ученых позволило диссертанту сделать вывод: договоры постоянной и пожизненной ренты являются видами договора ренты, а договор пожизненного содержания с иждивением рассматривается в качестве разновидности (подвида) договора пожизненной ренты.

Проанализировав гражданское законодательство РФ, а также иные источники права, автор пришел к выводу, что наряду с подразделением договора ренты на виды и разновидности закон позволяет провести и иную дифференциацию договорных отношений в рассматриваемой области. Так, важное значение закон придает тому, на каких началах – возмездно или безвозмездно – передано плательщику ренты то имущество, взамен которого бывшему собственнику или иному указанному им лицу предоставляется тот или иной вид ренты. Во-первых, от того, возмездно или безвозмездно передано имущество, зависит порядок определения выкупной цены ренты (ст. 594 ГК РФ). Во-вторых, по-разному решается вопрос о риске случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату постоянной ренты (ст. 595 ГК РФ) и т.д.

Существенно отличаются друг от друга договоры ренты, по которым под выплату ренты передано недвижимое имущество, в одном случае, и движимое имущество, – в другом. Различия между ними проходят по линии их оформления, по наличию или отсутствию признака следования ренты за имуществом при его отчуждении, по предусмотренным законом способам обеспечения исполнения обязательств плательщика ренты и т. д.

Вторая глава **«Особенности договора ренты в гражданском праве России»** состоит из трех параграфов: «Порядок заключения договора ренты» (1), «Содержание договора ренты и ответственность сторон» (2), «Основания и правовые последствия расторжения договора ренты» (3).

В **первом параграфе** главы раскрывается порядок заключения договора ренты. Исследование законодательства позволяет утверждать, что договор ренты признается заключенным, и тем самым породившим соответствующие права и обязанности для сторон, только после нотариального удостоверения, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, – с момента его государственной регистрации.

Последствием отсутствия государственной регистрации в тех случаях, когда таковая является обязательной, могут быть названы: для права – отсутствие самого права; для договора – его незаключение. Если договор, подлежащий государственной регистрации, не зарегистрирован в установленном законом порядке, то он не считается заключенным (п. 3 ст. 433 ГК РФ), а следовательно, его исполнение не может быть обеспечено принудительной силой государства.

Существует и общая норма ГК РФ (п. 1 ст. 165), согласно которой нарушение требований об обязательной государственной регистрации сделки влечет за собой ее ничтожность. Это означает, что такая сделка недействительна с момента ее заключения независимо от того, будет ли она оспорена одной из сторон или третьим лицом в суде. В подобных случаях в виде последствия предусмотрено восстановление сторон в прежнем состоянии: получатель ренты получает обратно переданную вещь, но обязан возратить плательщику ренты полученные рентные платежи.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод, что если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, такой договор

будет считаться недействительной сделкой на основании п. 1 ст. 165 ГК РФ. Если же договор о передаче под ренту недвижимого имущества будет нотариально удостоверен, но не подвергнут государственной регистрации, он будет считаться, в соответствии с п. 3 ст. 433 ГК РФ, незаключенной сделкой, поскольку ст. 584 ГК РФ не содержит указаний на его недействительность.

Сказанное свидетельствует о наличии существенного противоречия в формулировке ст. 584 ГК РФ, поскольку, если стороны нотариально удостоверят договор на отчуждение под выплату ренты недвижимого имущества, но не подвергнут его государственной регистрации, то они как участники незаключенного договора не могут требовать применения норм о недействительности сделки, хотя они могли бы требовать этого при игнорировании правил о нотариальном удостоверении договора ренты

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним является достаточным документом для совершения сделки, в том числе и для заключения договора ренты. Если требование закона об обязательной государственной регистрации не будет неукоснительно соблюдаться, появится риск подписания и нотариального удостоверения нескольких договоров на один и тот же объект недвижимости.

Необходимо также отметить то обстоятельство, в силу которого договоры в зависимости от их природы признаются заключенными либо с момента достижения сторонами согласия (так называемые консенсуальные договоры), либо после передачи определенной вещи одним из участников сделки другому контрагенту (реальные договоры), либо после государственной регистрации.

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

Придерживающиеся одной из них считают договор ренты реальным (А. Н. Голикова, Н. В. Золотко, О.А. Маркова, А. Мамаев). Ряд других авторов считает, что отнесение договора ренты 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 ренты бесплатно или за плату (В.С. Ем, О. Н. Лиджиева). 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 ренты опять-таки связано не с соглашением, а с передачей имущества

Проанализировав нормы гл. 33 ГК РФ автор пришел к выводу 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.

Во **втором параграфе** второй главы рассматривается содержание договора ренты и ответственность сторон.

Сторонами договора ренты выступают: получатель ренты (рентный кредитор) – лицо, передающее свое имущество в собственность другому лицу с целью получения от последнего в течение длительного периода времени дохода (ренты), и плательщик ренты (рентный должник) – лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему его лицу в течение длительного периода времени доход (ренту). На вопрос о том, кто может быть получателем и кто – плательщиком ренты, в законе нет прямого ответа.

Системный анализ норм общей части гражданского законодательства и непосредственно норм гл. 33 ГК РФ позволяет говорить, что получателями постоянной ренты могут выступать любые граждане, как те, которые передали имущество под выплату ренты, так и те, которые были указаны в качестве получателей ренты гражданами, передавшими свое имущество под выплату ренты.

Наряду с гражданами получателями постоянной ренты могут быть некоммерческие организации, если это не противоречит закону и целям их деятельности. При этом основополагающее значение имеют цели деятельности некоммерческих организаций как таковых согласно ст. 2 Федерального закона «О некоммерческих организациях», а равно специальные цели, определенные тем же законом для каждого из выделенных в нем видов организаций.

В качестве получателей пожизненной ренты и ее разновидности – пожизненного содержания с иждивением – могут выступать исключительно граждане.

Что касается плательщиков ренты, то закон не содержит каких-либо ограничений их субъектного состава. Плательщиками ренты могут быть любые граждане, юридические лица, заинтересованные в приобретении имущества, предлагаемого получателем ренты, и способные выполнить императивные требования, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты.

В обязанности плательщика ренты входит выплата в указанном в договоре порядке и размере рентных платежей. Это общая норма конкретизируется применительно к особенностям каждого из видов договора ренты.

Общие положения о договоре ренты не включают на этот счет специальных указаний. Предусмотренное в § 1 гл. 33 ГК РФ регулирование относится главным образом к способам обеспечения прав получателя ренты. Первый из таких способов связан с тем, что рента обременяет возникшее у плательщика право собственности на полученное им под выплату ренты имущество. При этом установлена дополнительная гарантия для получателя ренты в случаях, когда плательщик ренты отчуждает переданное ему в собственность получателем недвижимое имущество: перед получателем ренты появляются два должника. Это, во-первых, тот, кто приобрел обремененную рентой недвижимость у плательщика, и, во-вторых, сам плательщик – лицо, заключившее договор с получателем (п. 2 ст. 586 ГК РФ).

В виде общего правила предполагается, что ответственность первоначального плательщика перед получателем ренты по отношению к приобретателю обремененного рентой имущества является субсидиарной. Первоначальный должник может нести и солидарную ответственность с лицом, которому передана вещь, если это прямо предусмотрено договором ренты.

Во всех случаях, когда под выплату ренты переданы денежная сумма или иное движимое имущество, в договор ренты должно быть внесено условие, которое предусматривает либо использование определенного способа обеспечения исполнения обязательства, либо страхование в пользу получателя ренты риска ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства выплатить ренту.

Наконец, в качестве особой гарантии прав получателя ренты законом предусматривается выплата в его пользу процентов в связи с допущенной плательщиком ренты просрочкой (ст. 588 ГК РФ). Размер этих процентов определяется самими сторонами, а если он в договоре не установлен, – то учетной ставкой банковского процента на день исполнения обязательства или его соответствующей части, действующей в месте жительства (месте нахождения) получателя ренты.

Третий параграф второй главы посвящен рассмотрению оснований и правовых последствий расторжения договора ренты.

Анализ законодательства и судебной практики позволяет сделать вывод, что договор ренты может быть прекращен как по соглашению сторон, так и по инициативе одной из них; как по основаниям, специально предусмотренным для договоров ренты, так и обусловленным общими положениями гражданского законодательства.

Договор постоянной ренты может быть прекращен соглашением сторон о его расторжении. Обязательство по выплате постоянной ренты может прекращаться и в результате случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату ренты данного вида, если имущество было передано за плату, и плательщик ренты потребовал прекращения обязательства по выплате ренты. Особым случаем прекращения договора

постоянной ренты является выкуп, который может быть осуществлен по инициативе любой из сторон.

Договоры пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением прекращаются смертью получателя ренты, а также соглашением сторон. Встречаются случаи применения к указанным договорам общих норм о прекращении обязательств новацией, прощением долга, совпадением должника и кредитора в одном лице.

Основанием инициативного требования расторжения договора пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением рентополучателем является существенное нарушение договора со стороны плательщика ренты.

Основанием для расторжения договоров ренты может служить также изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении.

Для защиты от недобросовестных получателей ренты при исполнении договора пожизненного содержания с иждивением необходимо с первого дня исполнения договора выполнять некоторые правила.

Во-первых, любые деньги, подлежащие передаче получателю ренты, должны быть переданы либо под расписку, либо почтовым переводом, либо через банк, что позволяет установить факт передачи денег.

Во-вторых, необходимо сохранять все квитанции об оплате коммунальных платежей, телефонных переговоров, лекарств и медицинских услуг для рентополучателя и т. д.

В-третьих, при необходимости снабжать рентополучателя продуктами, лучше всего обращаться в магазины, которые доставляют продукты на дом, чтобы у плательщика были документы, подтверждающие исполнение данной обязанности.

И, наконец, раз в месяц или раз в квартал необходимо брать у рентополучателя заявление о том, что обязанности по договору за данный период выполнены в полном объеме и претензий не имеется.

Соблюдение данных элементарных правил позволит избежать многих проблем при исполнении договора пожизненного содержания с иждивением.

В заключении изложены основные выводы, обобщающие итоги диссертационного исследования, а также предложения, направленные на совершенствование действующего российского законодательства в рассматриваемой области.

Завершает диссертацию список нормативных правовых актов, материалов судебной практики, специальной литературы, использованных диссертантом.

**ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ
ОПУБЛИКОВАНЫ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ:**

1. Токарева К. Г. О совершенствовании правовых норм, регулирующих размер и форму рентных платежей // Современное право. – 2006. – №6. – С.24–27.
2. Токарева К. Г. О проблемах правовой конструкции договора ренты // Современное право. – 2006. – № 10. – С. 28–31.
3. Токарева К. Г. Договор ренты и его место в системе гражданско-правовых договоров // Сборник научных статей: «Актуальные проблемы юридической науки и практики». – Москва – Йошкар-Ола: МФ МОСУ, 2005. – 236 с. – С.177–180.
4. Токарева К. Г. Видовые характеристики договора ренты // Тенденции и противоречия развития российского права на современном этапе: сборник статей IV Всероссийской научно-практической конференции. – Пенза, 2005. – 320 с. – С.282–284.
5. Токарева К. Г. Историческое развитие и становление договора ренты // Правовая реформа в России: история и современность: сборник статей Всероссийской научно-практической конференции. – Казань, 2005. – 357с. – С.211-215.
6. Токарева К. Г. Гарантии прав рентополучателей // Тенденции и перспективы развития российского права. Сборник научных трудов. – Москва – Йошкар-Ола: МФ МОСУ, 2006. – 112 с. – С.68–72.
7. Токарева К. Г. Порядок заключения договора ренты // Вестник Института экономики, управления и права. – Казань: Изд-во «Таглитат» Института экономики, управления и права (г. Казань), 2006. – 396 с. – С.148–157.
8. Токарева К. Г. Проблемы юридической квалификации договора ренты // Гражданское общество и правовое государство в России: становление и развитие: Материалы Всероссийской научно-практической конференции (г. Казань, 19 мая 2006 г.): Сборник научных статей: в 2-х ч. Ч. 2. – Казань: Изд-во «Таглитат» Института экономики, управления и права (г. Казань), 2006. – 352 с. – С.145–149.
9. Ситдикова Л. Б., Токарева К. Г. Предмет договора ренты // Актуальные проблемы российского права на современном этапе: сборник статей V Всероссийской научно-практической конференции. – Пенза, 2006. – 312 с. – С.167–169.
10. Токарева К. Г. О судьбе договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца // Республиканская научно-практическая конференция «Социальное партнерство: опыт, проблемы и перспективы развития». – Улан-Удэ, 2006. – 372 с. – С.189–193.
11. Токарева К. Г. Историко-правовой анализ развития института ренты по российскому законодательству // Сборник научных статей «проблемы современного права: вопросы теории и практики». – Улан-Удэ, 2006. – 348 с. – С.154–157.