

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА РЕНТЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

CURRENT PROBLEMS WHEN CONCLUDING RENT AGREEMENT AND WAYS TO SOLUTION THEM

P. Korobkina

Summary. This article discusses the most controversial issues that arise when concluding an annuity agreement, analyzes the dynamics of concluding annuity agreements and draws a conclusion about the reasons for its decrease. The prospects for the development of the contractual institution of rent are studied, and some changes are proposed in the field of legal regulation of this institution.

Keywords: rent, life annuity, life maintenance with a dependent, rent recipient, rent payer, rights and obligations.

Коробкина Полина Сергеевна

*Волгоградский государственный университет
polina-volga00@mail.ru*

Аннотация. В данной статье рассматриваются наиболее спорные вопросы, возникающие при заключении договора ренты, анализируется динамика заключения договоров ренты и делается вывод о причинах ее снижения. Изучаются перспективы развития договорного института ренты, а также предлагаются некоторые изменения в сфере правового регулирования данного института.

Ключевые слова: рента, пожизненная рента, пожизненное содержание с иждивением, получатель ренты, плательщик ренты, права и обязанности.

На современном этапе развития цивилистики в российском праве особый интерес представляет договорный институт ренты. Назначение договора ренты включает в себя ряд положительных моментов: договор ренты предоставляет людям заключать выгодное соглашение, где одна сторона приобретает имущество в собственность, а другая сторона получает регулярные платежи или иное содержание: это может быть актуально для пожилых людей, о которых некому позаботиться или для людей, у которых есть имущество, но нет стабильного заработка, а такая сделка будет приносить стабильный доход. Однако несмотря на наличие преимуществ данной договорной конструкции, к такому соглашению люди стараются не прибегать. На основании данных Госреестра [3] наблюдается динамика по снижению заключения договора ренты или пожизненного содержания с иждивением. Судебная статистика [2] также утверждает, что наиболее часто расторгаемым является как раз договор пожизненного содержания с иждивением (рента). С чем это связано и что нужно сделать для того, чтобы договор ренты не вызывал страх и недоверие у людей, попробуем разобраться в данной статье.

По мнению специалистов, так было не всегда, а сложившаяся ситуация стала результатом полного отсутствия понимания специфики договора у граждан, а также сложных и противоречивых последствий заключения договора. Рассмотрим сущность договора и основные противоречивые моменты правовой конструкции.

Проанализировав сущность видов ренты, можно сделать вывод о том, что настоящие положения нарушают основные начала гражданского законодательства [1], а именно принцип равенства участников гражданских правоотношений, поскольку неравноценно оценивают положения сторон. Особенно это замечание относится к пожизненной ренте и пожизненном содержании с иждивением. Еще в общих положениях законодатель устанавливает следующее положение сторон:

- ♦ Получатель ренты приобретает право залога на имущество, переданное плательщику.
- ♦ Плательщик обязан предоставить обеспечение исполнения обязательств или застраховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение этих обязательств.

Уже на этапе общих положений, мы видим, что получатель ренты занимает более выгодную позицию по отношению к получателю. Свою логику законодатель объясняет тем, что установленные гарантии направлены на обеспечение обязательства плательщика ренты. Однако в связи с этим возникает целесообразный вопрос о том, как защищен плательщик ренты, в случае, если получатель ренты решит расторгнуть договор.

Положения о постоянной ренте, по нашему мнению, сформулированы четко, с соблюдением принципов гражданского законодательства. Однако, в нормах о пожизненной ренте мы снова сталкиваемся с неравенством. Законодателем в ст. 599 Гражданского Кодек-

са Российской Федерации (далее — ГК РФ) определены случаи, когда по требованию получателя ренты договор пожизненной ренты может быть расторгнут [1]. К таким случаям относится существенное нарушение договора. По аналогичным причинам, в соответствии со ст. 605 ГК РФ, прекращается пожизненное содержание с иждивением. Несложно заметить, что положение плательщика ренты менее защищено по сравнению с получателем ренты. Как уже отмечалось ранее, причина расторжения — существенное нарушение договора, что является по нашему мнению не самой удачной формулировкой. В соответствии с законом обязанностью плательщика ренты является обеспечение жизнедеятельности получателя ренты. Как правило, такое обеспечение выражается в денежном выражении, хотя законодатель на данный момент позволяет осуществлять рентные платежи в абсолютно любой форме, в том числе натуральной форме, например, уборка помещения, покупка продуктов и вещей, приготовление пищи, медицинское обслуживание, уход, вплоть до ритуальных услуг. Получается, что в случае конфликта между сторонами получатель ренты или его представитель с большей вероятностью смогут доказать в суде, что натуральные услуги оказывались ненадлежащего качества, и, следовательно, договор будет расторгнут. С одной стороны, плательщик должен знать о существующей норме, а значит в его интересах позаботиться о возможных доказательствах в случае спора: сохранять чеки с покупок, производить выплаты в безналичной форме, вести журнал посещения, где получатель будет расписываться о произведенных услугах или работах. Но с другой стороны, возможно, что стоит установить, как существенное условие не только сумму рентных платежей, но и обязанность четкого прописания в договоре необходимых услуг или работ и критерий оценки этих работ.

Рассуждая о несоответствии объема прав и обязанностей сторон, хотелось бы обратить внимание на установленное законом право выкупа ренты. В отличие от постоянной ренты, когда плательщик может выкупить ренту, в пожизненной ренте требовать выкупа может только получатель ренты. Это подтверждает наше утверждение об отсутствии равенства сторон в пожизненной ренте и пожизненной с иждивением. Законодатель целенаправленно не предоставил право выкупа на вышеуказанные виды ренты, защищая тем самым более уязвимую сторону, но в существующем положении стороны неравны, плательщик ренты остался без механизмов защиты. Получается ситуация, что плательщик попадает в некотором смысле в оковы получателя ренты без определения срока такой договоренности. Также возможно, что законодатель основывался на том, что предоставить право выкупа значит позволить плательщику не исполнять обязательство. Однако, по

нашему мнению, обеспечение плательщика правом на выкуп любого вида ренты не будет ущемлять права получателя или нарушать принципы гражданского права, потому что плательщик не отказывается от выплаты ренты, он исполняет свое обязательство, но иным путем — выкупом. Справедливости ради, учитывая, что каждый вид ренты имеет свою специфику целесообразно установить несколько отличающиеся условия реализации предоставленного права.

Таким образом, мы выяснили, что в настоящее время договор ренты является не самым востребованным в гражданском праве. Беспольных договоров быть не должно. Существующая ситуация наталкивает на необходимость изменений в праве. В настоящей редакции ГК РФ законодатель исходит из того, что получатель ренты является наиболее беззащитной стороной в договоре. Ведь получатель передает имущество, принадлежавшее ему на праве собственности (встречаются такие ситуации, когда единственное свое жилье) другой стороне. Именно для того, чтобы минимизировать убытки и возможный вред от бесчестных поступков со стороны плательщика, законодателем введены нормы, крепко защищающие прежнего собственника. Такой подход вполне обоснован и разумен. Но теперь мы столкнулись с незащищенностью другой стороны — лица, которое регулярно выплачивает денежную сумму или иным способом содержит своего контрагента. Исходя из вышеизложенного считаем, необходимым внести некоторые коррективы в существующую конструкцию договора ренты, а именно внести следующие изменения в Гражданский кодекс РФ:

1. Ввести нормы в параграфы 3 и 4 главы 33 ГК РФ, предусматривающие право плательщика на выкуп ренты:

«Плательщик пожизненной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты путем ее выкупа. Такой отказ действителен при условии, что он заявлен не позднее чем за шесть месяцев до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты».

2. Раскрыть содержание условия «существенное нарушение договора» в п. 1 ст. 599 и п. 2 ст. 605 ГК РФ.

3. Ввести правила признания плательщика ренты полноправным собственником, заключающиеся в предоставлении им соответствующей документации об осуществляющем уходе, а в случае сомнения о надлежащем оказании услуг можно обращаться к показаниям свидетелей (соседей).

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ
2. Судебные и нормативные акты РФ. Договор ренты — судебная практика. URL: <https://sudact.ru/practice/dogovor-renty/> (Дата обращения: 28.01.2022)
3. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/search/?q=рента&s=Найти> (Дата обращения: 28.01.2022)
4. Зенин, И.А. Гражданское право. Особенная часть: учебник для вузов / И.А. Зенин. — 19-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 295 с.
5. Бархо Н.М. Актуальные проблемы при заключении договоров пожизненной ренты // Вестник Науки и Творчества. 2016 г. С. 69–71.

© Коробкина Полина Сергеевна (polina-volga00@mail.ru).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»

