К вопросу о соотношении договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением

И. В. Лапехина

аспирант кафедры гражданского права Юго-Западного государственного университета.
Адрес: ФГБОУ ВО «Юго-Западный государственный университет»,
305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94.
E-mail: lapekhina@naturfoods.ru

Relation between Contracts of Rents and Life State Deed

I. V. Lapekhina

Post-Graduate Student of the Department of Civil Law Southwestern State University.
Address: Southwestern State University,
305040, the City of Kursk, Street 50 years of October, 94.
E-mail: lapekhina@naturfoods.ru

Аннотация

В статье определяются характерные качественные признаки договора пожизненного содержания в исследуемом соотношении с договором ренты. Задачи: рассмотреть и проанализировать понятие ренты и ее сущности, специфику и особенности договора пожизненного содержания; проанализировать существующие виды рентных договоров, выступающих в качестве договорного типа, на основе научно-теоретического понимания правовых институтов. Методом исследования выступает анализ отличительных свойств (признаков, особенностей) договора ренты и договора пожизненного содержания, основанный на теории гражданского права, законодательстве и юридической практике. Результаты проведенного исследования позволяют определить общие и отличительные черты между договором ренты и договором пожизненного содержания с иждивением, установить место последнего договора в системе рентных договоров. Автор в своем исследовании приходит к выводу о том, что договору пожизненного содержания с иждивением характерны качественные признаки – отнесение данного договора к разновидности договоров ренты (ст. 583, 601 ГК РФ). С большинством отличительных свойств (признаков) договора пожизненного содержания от договора ренты автор соглашается, так как они основаны на теории гражданского права, законодательстве и юридической практике. Тем не менее некоторые из отмеченных атрибутивных качеств исследуемого вида договора нуждаются в дополнительной характеристике, а именно такие универсальные принципы гражданского права, как добросовестность и разумность (п. 3 602 ГК РФ).

Ключевые слова: рента, пожизненное содержание с иждивением, договор ренты, договор пожизненного содержания с иждивением, выкуп ренты, недвижимое имущество, пожизненный уход.

Abstract

The purpose of the article is to determine the characteristic qualitative features of the contract of life state deed relation with the rent contract. Tasks: To consider and analyze the concept of rent and its essence, the specifics and features of the contract of life state deed; To analyze the existing types of rental contracts acting as a contractual type, on the basis of scientific and theoretical understanding of legal institutions. The method of research is the analysis of the distinctive properties (signs, features) of the rent contract and life state deed, based on the theory of civil law, legislation and legal practice. The results of the study allow to determine the common and distinctive features between the contract of rent and the contract of life state deed, to establish the place of life state deed contract in the system of rental contracts. Conclusion. The author concludes that qualitative features characterize the contract of life state deed with dependance, this is the assignment of this contract to a variety of rent contracts (Art. 583, 601 of the civil code RF). The author agrees with the majority of distinctive properties (signs) of the contract of life state deed from the rent contract as they are based on the theory of the civil law, the legislation and legal practice. Nevertheless, some of the noted attributive qualities of the type of contract under consideration need additional characteristics, namely such.

Keywords: rent, life state deed, rent contract, life state deed contract, lease buyout, real estate, life-long care.

В цивилистической науке имеются различные точки зрения о правовой природе и месте договора пожизненного содержания в системе рентных договоров.

Так, Е. В. Лазарева полагает, что договор пожизненного содержания с иждивением является разновидностью договора ренты с некоторыми отличительными особенностями [18. – С. 5].

По мнению К. Г. Токаревой, договоры постоянной и пожизненной ренты следует рассматривать в качестве видов договоров ренты, а договор пожизненного содержания с иждивением – в качестве разновидности (подвида) договора ренты [29. – С. 6, 14].

По утверждению проф. А. П. Сергеева, ГК РФ регламентирует три разновидности единого рентного договора (постоянная рента, пожизненная рента, пожизненное содержание с иждивением), отличающиеся друг от друга формой, сроком, минимальным размером предоставления содержания, субъектным составом, возможностями правопреемства и выкупа, последствиями риска случайной гибели переданной вещи (имущества) и т. д. [8. – С. 94–95].

Российский законодатель предусмотрел в главе 33 ГК РФ три вида рентного договора, выступающего в качестве договорного типа: договоры постоянной ренты, договоры пожизненной ренты, договоры пожизненного содержания с иждивением. В статье 583 изложены общие положения о ренте с указанием на то, что взамен полученного имущества рентоплательщик обязан периодически выплачивать получателю ренты определенные денежные средства либо представлять определенное содержание в иной форме. Однако само изложение правового материала в данной главе вызывает серьезные нарекания, создает условия для многочисленных теоретических дискуссий о месте и правовой природе договорной формы пожизненного содержания с иждивением.

Так, например, глава 33 почему-то называется «Рента и пожизненное содержание с иждивением», а параграф 1 этой главы назван «Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением». По нашему мнению, в пункте 1 статьи 583 ГК РФ договор ренты следовало бы определить как договор, согласно которому получатель ренты передает имущество в собственность другой стороне (рентоплательщику), которая обязуется взамен полученного имущества регулярно выплачивать в пользу рентополучате-

ля или указанного им лица определенные законом и договором денежные средства рентного характера либо обеспечивать пожизненное содержание рентополучателя или указанного им лица (лиц) в денежной, натуральной или смешанной форме на постоянной (пожизненной) основе. Неслучайно ряд зарубежных государств предусматривает договорно-правовой режим пожизненной ренты, пожизненной ренты и пожизненного содержания [6. – С. 568–571; 9. – С. 226–227; 31. – С. 253–257].

Безусловно, структуризация и качественное изложение главы 33 зависит не только от воли законодателя, но и от уровня научно-теоретического понимания правовых институтов ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Термин «рента» (нем. – *rente*, фр. – *rente*, от лат. – *reddita* - отданная) понимается с экономической точки зрения как всякий регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не связанный с предпринимательской деятельностью рентополучателя, в виде процента с предоставляемого взаем (кредит) капитала, а землевладельцем – в форме земельной ренты за арендуемый земельный участок. Рента может взиматься и за использование природных ресурсов, жилых помещений. Существует дифференцированная земельная рента (в зависимости от места расположения земельного ресурса). В некоторых странах рента рассматривается как доход, получаемый владельцами облигаций государственных займов [3. – С. 322].

По утверждению М. И. Брагинского и В. В. Витрянского, в русской лексикологии термин «рента» имеет несколько значений: 1) передача плательщику вещей и иного имущества предшествует получению ренты; 2) непрерывность; 3) отсутствие тесной связи с предпринимательской деятельностью. Основной целью рентных отношений, регулируемых главой 33 ГК РФ, являются обеспечение содержания рентополучателя путем регулярной выплаты денежных средств рентоплательщиком в счет предоставленного рентоплательщику имущества [4. – С. 608].

По мнению указанных ученых, специфика договора пожизненного договора с иждивением проявляется в следующих особенностях: 1) определение объема ренты с учетом материальных и нематериальных потребностей граждан (обеспечение жилищем, питанием, одеждой, уход, оплата ритуальных услуг и т. п.; 2) гарантированность исполнения договора, включая условия о мини-

мальной стоимости обеспечения не менее двух МРОТ; 3) включение в число передаваемого рентоплательщику имущества только объектов недвижимости; 4) включение в число существенных условий договора стоимости всего объема содержания с иждивением; 5) обязательное применение принципов добросовестности и разумности при рассмотрении судебных споров об установлении объема содержания; 6) возможность изменения условия договора о предоставлении пожизненного содержания с иждивением в натуральном виде на выплату периодических платежей денежными средствами; 7) более широкий перечень ограничений прав рентоплательщика на переданное ему имущество [4. – С. 636–537].

С большинством отличительных свойств (признаков, особенностей) договора пожизненного содержания следует согласиться, так как они основаны на теории гражданского права, законодательстве и юридической практике. Тем не менее некоторые из отмеченных атрибутивных качеств исследуемого вида договоров нуждаются в дополнительной характеристике.

Представляется несколько излишним указание законодателя на необходимость применения судом при установлении объема содержания с иждивением таких универсальных принципов гражданского права, как добросовестность и разумность (п. 3 ст. 602 ГК РФ). Изложенные принципы действуют (должны действовать) в отношении всех институтов и субъектов гражданского права, независимо от вида договорного правоотношения. Как указано в статье 1 ГК РФ, все субъекты гражданского права должны действовать добросовестно при установлении, осуществлении и защите своих гражданских прав и исполнении юридических обязанностей (п. 3). Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4). Недопустимо осуществление субъективных гражданских прав исключительно с целью причинения вреда другим лицам в обход закона (п. 1 ст. 10 ГК РФ). Согласно Федеральному закону от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ (ред. от 27 декабря 2018 г.) «О защите конкуренции» (с изм. и доп., вступившими в силу с 8 января 2019 г.), недобросовестная конкуренция – это любые действия хозяйствующих субъектов, направленные на получение преимуществ в своей предпринимательской деятельности, противоречащие законодательству, обычаям, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, способные

причинить или причинившие убытки (вред) другим субъектам (конкурентам) (ст. 4). Исходя из изложенного, можно предположить о существовании легального определения понятия «добросовестность».

По мнению многих современных ученых-цивилистов, участник гражданского правоотношения является добросовестным, если он действует без намерения причинить вред другим лицам и не допускает в своем поведении элементов легкомыслия, самонадеянности и небрежности. Действия физических и юридических лиц должны свидетельствовать об уважении чужих прав, верности обязательствам, соблюдении нравственно-этических требований [1. – С. 49–50; 5. – С. 161–174; 13. – С. 91; 14. – С. 8–9; 19. – С. 210; 20. – С. 39; 25. – С. 256; 32. – С. 157].

Таким образом, добросовестность является принципом всего гражданского права и нет особой необходимости указывать сторонам в главе 33 части второй ГК РФ на обязанность соблюдения данного принципа. Кроме того, следует помнить о том, что стоимость всего объема содержания с иждивением является существенным условием обсуждаемого вида договоров.

Что касается требований законодательных органов, предъявляемых непосредственно к суду по поводу соблюдения им принципа добросовестности при определении объема пожизненного содержания, то такого рода требования должны предусматриваться не нормами материального (гражданского) права, а нормами законов, регулирующих гражданское судопроизводство, задачами которого являются правильное и своевременное разрешение судебных споров в целях защиты прав и законных интересов физических и юридических лиц, укрепление законности и правопорядка. Решение суда должно быть законным и обоснованным (ст. 2, 195 ГПК РФ). Представляется, что корректнее было бы указать в статье 602 ГК РФ, что при установлении объема пожизненного содержания суд действует по своему усмотрению на основании закона, договорных условий, принимает во внимание преддоговорное и последующее поведение сторон, их действительную волю и волеизъявление по поводу условий договора, правовые позиции судов по обсуждаемому вопросу с учетом всех обстоятельств дела, установленных на основе объективной и всесторонней оценки относимых и допустимых доказательств по конкретному судебному делу [24 – С. 38–86].

Разъясняя нормы ГК РФ, Пленум Верховного Суда РФ подчеркнул, что при установлении признаков недобросовестности в действиях (бездействии) сторон (стороны), судам необходимо принимать во внимание отношение этих сторон (стороны) к правам и законным интересам другой стороны, желание содействовать договорному партнеру, включая предоставление ему необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным по инициативе не только договорной стороны, но и суда. В ходе рассмотрения дела суд вправе вынести на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении [7]. Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд с учетом обстоятельств дела, характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (ст. 10 ГПК РФ) [26].

Большое значение для установления отсутствия признаков добросовестного поведения стороны договора имеет знание о пределах ограничений осуществления субъективных гражданских прав, свободы договора [2. – С. 6; 10. – С. 104–213; С. 11 31–55; 12. – С. 5; 16. – С. 129; 17. – С. 15; 21. – С. 106; 22. – С. 69; 30. – С. 10–14].

Что касается разумности действий рентоплательщиков, то признание их таковыми зависит от модели предполагаемого поведения среднего человека (обычного человека со среднеразвитыми интеллектуальными способностями) в аналогичной правовой ситуации. Согласно Словарю русского языка, однокоренные слова «разум», «разумный» означают способность человека логично и творчески мыслить, действовать, руководствуясь своим интеллектом и здравым смыслом [23. – С. 582–583].

Определение разумности отсутствует в ГК РФ, но упоминание о разумности как принципе гражданского права имеется в статье 1101 ГК РФ, регламентирующей размер компенсации морального вреда, в пункте 3 статьи 1252 ГК РФ о размере компенсации при нарушении исключительных прав в сфере интеллектуальной деятельно-

сти, в Федеральном законе от 30 апреля 2010 г. № 68-ФЗ (ред. от 19 декабря 2016 г.) «О компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок или права на исполнение судебного акта в разумный срок» (далее – Закон о компенсации), других правовых источниках. Так, согласно статье 2 Закона о компенсации, размер компенсации разумных сроков судопроизводства определяется судом исходя из требований заявителя, обстоятельств дела, продолжительности нарушения, значимости его последствий для заявителя с учетом принципов разумности, справедливости и практики Европейского суда по правам человека (п. 2). Еще в 1999 г. Высший Арбитражный суд РФ разъяснял, что разумность срока применительно к судебному разбирательству устанавливается в зависимости от конкретных обстоятельств и сложности дела, поведения сторон в процессе, добросовестности судебных структур, рассматривающих спор и выдающих исполнительные документы [17]. В Постановлении от 10 октября 2003 г. № 5 Пленума Верховного Суда РФ разъясняется, что при определении разумности срока судебного разбирательства следует принимать во внимание сложность дела, поведение заявителя и поведение государства в лице соответствующих органов (п. 12) [18].

Анализ Закона о компенсации позволяет сделать вывод о том, что существенными факторами признания нарушенных процессуальных сроков разумными являются правовая и фактическая сложность дела; поведение заявителя и других участников судебного процесса; достаточность и эффективность действий суда (судьи), судебных исполнительных органов; общая продолжительность судебного разбирательства по делу и неисполнения судебного постановления. Помимо указанных обстоятельств, отдельные исследователи предлагают включать в вышеназванный перечень характер процесса и его значение для заявителя, т. е. сам ход рассмотрения дела, характер причин и количество отложенных слушаний дела, приостановления производства по делу, характер и число заявленных ходатайств, наличие фактов злоупотребления сторонами своими процессуальными правами и обязанностями, активность суда в пресечении таких нарушений [28. – С. 37]. На наш взгляд, предлагаемый фактор входит в первый критерий разумности нарушенных сроков судопроизводства (правовую и фактическую сложность рассматриваемого судебного дела).

По нашему мнению, для договора пожизненного содержания с иждивением характерны следующие качественные признаки (свойства): 1) отнесение данного договора к разновидности договоров ренты (ст. 583, 601 ГК РФ); 2) субсидиарное применение норм о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено параграфом 4 «Пожизненное содержание с иждивением» главы 33 ГК РФ (п. 2 ст. 601 ГК РФ); 3) доверительно-личный характер отношений, регулируемых условиями договора пожизненного содержания с иждивением; 4) алеаторный, односторонний, возмездный характер договора; 5) средством встречного (в обмен на предоставленное недвижимое имущество (жилой дом, квартира, земельный участок, иной объект недвижимости) предоставления могут быть не только регулярно (в течение всей жизни) выплачиваемые денежные средства, но и обеспечение потребностей рентополучателя в жилище, питании, одежде, а также уходе (если этого требует состояние его здоровья) либо в смешанной форме, стоимостью ежемесячного объема содержания с иждивением в размере не менее двух минимальных размеров оплаты труда, предусмотренных законом (ст. 601, 602 ГК РФ); 6) рентополучателем являются граждане, нуждающиеся в пожизненном содержании, или иные (третьи) лица (лицо), ука-

занные (указанное) ими, передавшие свое недвижимое имущество в собственность плательщика ренты с возложением на последнего обязанности осуществлять пожизненную выплату денежных средств в пользу указанных лиц либо уход за ними (п. 601 ГК РФ); 7) договор пожизненного содержания с иждивением в натуральной форме может быть трансформирован в пожизненную выплату денежных средств (ст. 603 ГК РФ); 8) отчуждение, передача в залог или применение иного способа обременения переданного рентоплательщику недвижимого имущества возможны лишь по предварительному согласию рентополучателя (ст. 604 ГК РФ); 9) договор заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и подлежит государственной регистрации (ст. 584 ГК РФ); 10) расторжение договора происходит в случае смерти рентополучателя или существенного нарушения плательщиком ренты своих обязательств с возвратом в последнем случае переданного ему недвижимого имущества рентополучателю либо выплатой в пользу последнего выкупной цены, определяемой по аналогии с порядком установления выкупной цены постоянной ренты (ст. 594 ГК РФ), без компенсации понесенных расходов рентоплательщика на содержание рентополучателя (ст. 605 ГК РФ).

Список литературы

1. Белов В. А. Добросовестность, разумность, справедливость как принципы гражданского права // Законодательство. – 1998. – № 8. – С. 49–50.
2. Болвачева Н. Е. Ограничения как средство гражданско-правового регулирования (философско-теоретический аспект) // Актуальные проблемы гражданского права : сборник статей. – Вып. 7. / под ред. О. Ю. Шилохвоста. – М. : Норма, 2003. – С. 6.
3. Большой юридический словарь / под ред. А. Я. Сухарева, В. Е. Крутских. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Инфра-М, 2001. – С. 527.
4. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. – Кн. 2 «Договоры о передаче имущества». – М. : Статут, 2006. – С. 608, 636–537.
5. Волков А. В. Злоупотребления гражданскими правами: проблемы теории и практики. – М. : Волтерс Клувер, 2009. – С. 161–174;
6. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / пер. с франц. В. Захватаева ; отв. ред. А. Довгерт. – Киев : Истина, 2006. – С. 568–571 (Гл. II. статьи 1968–1983).
7. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 27 декабря 2018) (ст. 56) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
8. Гражданское право : учебник : в 3 т. – Т. 2. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2019. – С. 94 – 95.
9. Гражданское уложение Германии / пер. с нем. В. Бергманна; научн. ред. А. Л. Маковский. – 2-е изд., доп. – М. : Волтерс Клувер, 2006. – С. 226–227).
10. Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. – М. : Статут., 2000. – С. 104–213.

11. *Дерюгина Т. В.* Пределы осуществления гражданских прав. – М., 2010. – С. 31–55.
12. *Долинская В. В.* Ограничения права собственности: понятие и виды // Закон. – 2003. – № 11. – С. 5.
13. *Емельянов В. И.* Разумность, добросовестность, незлоупотребление гражданскими правами. М., 2002. С. 91.
14. *Зайцева С.Г.* Злоупотребление правом как правовая категория : автореф. дис. ...канд. юр. наук. – Волгоград, 2003. – С. 8–9.
15. Информационное письмо ВАС РФ от 20 декабря 1999 г. № С1-7/СМП-1341 «Об основных положениях, применяемых Европейским судом по правам человека при защите имущественных прав и права на правосудие» // СПС «КонсультантПлюс».
16. *Камышанский В. П.* Право собственности: пределы и ограничения. – М., 2000. – С. 129.
17. *Курдиновский В. И.* К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. – Одесса, 1899. – С. 15.
18. *Лазарева Е. В.* Пожизненная рента в гражданском праве России : автореф. дис. ...канд. юр. наук. – Томск, 2005. – С. 5.
19. *Лукияненко М.Ф.* Оценочные понятия гражданского права: разумность, добросовестность, существенность. – М. : Статут, 2010. - С. 210.
20. *Малиновский А. А.* Злоупотребление правом. – М., 2002. – С. 39.
21. *Малько А. В.* Стимулы и ограничения в праве. – М., 2004. – С. 106.
22. *Микрюков В. А.* Ограничения и обременения гражданских прав. – М. : Статут, 2007. – С. 69.
23. *Ожегов С. И.* Словарь русского языка. – М. : Русский язык, 1984. – С. 582, 583.
24. *Папкина О.А.* Усмотрение суда. М.: Статут, 2005. С. 38 – 86.
25. *Поротикова О. А.* Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. – М., 2007. – С. 256.
26. Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О применении судами общей юрисдикции общепризнанных принципов и норм международного права и международных договоров Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2003. – № 12.
27. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (п.1)» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2015. – № 8.
28. *Поляков И. Н.* Разумные сроки судопроизводства: понятие и значение // Российская юстиция. – 2011. – № 4. – С. 37.
29. *Токарева К. Г.* Договор аренды: проблемы теории и практики : автореф. дисс. ...канд. юр. наук. – Казань, 2006. – С. 6, 14.
30. *Умарова А. А.* Институт правовых ограничений : автореф. дис. ...канд. юр. наук. – Курск, 2016. – С. 10–14.
31. Швейцарский обязательственный закон. Федеральный закон о дополнении Швейцарского гражданского кодекса. – Ч. 5 «Обязательственный закон» от 30 марта 1911 г. (по состоянию на 1 марта 2012 г.) / пер. с нем., фр. Н. И. Гайдаенко-Шер, М. Шер. – М., 2012. С. 253– 257. – Ст. 516–529).
32. *Яценко Т. С.* Категория шиканы в гражданском праве: история и современность. – М., 2003. – С. 157.