

УДК 332.68
ББК 65.9(2)32-5
П-41

Побегайлов Олег Анатольевич, кандидат экономических наук доцент кафедры организации строительства Ростовского государственного строительного университета, т.: 2616483, 2634485, e-mail: oops1389@yandex.ru;

Стерехова Надежда Валентиновна, старший преподаватель кафедры строительных и общепрофессиональных дисциплин ФГБОУ ВПО «Майкопский государственный технологический университет».

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕНТЫ НЕДВИЖИМОСТИ (рецензирована)

В статье вскрывается двоякая сущность ренты. Разбираются проблемы, возникающие при применении различных договоров ренты. В качестве основной выделена проблема минимального размера ренты, приравненного к МРОТ. Очень важной является также проблема того, что плательщик ренты в правовом отношении значительно менее защищен, чем получатель ренты. Характеризуются различия между пожизненной рентой и пожизненным содержанием с иждивением.

Ключевые слова: рента, договор, получатель, плательщик, имущество, наследники, претензии.

Pobegailov Oleg Anatoljevich, Candidate of Economics, associate professor of the Department of Construction Management of Rostov State University of Civil Engineering, tel: 2616483, 2634485, e-mail: oops1389@yandex.ru;

Sterekhova Nadezhda Valentinovna, senior lecturer of the Department of Construction and General Professional Disciplines of FSBEI HPE "Maikop State Technological University".

LEGAL PROBLEMS OF PROPERTY RENT (reviewed)

The article reveals twofold nature of rent. Problems arising from the application of various contracts of rent have been considered. The problem of minimum rent rate, which is equated to the minimum wage has been defined as a basic one. The problem that the rent payer is legally much less secure than the recipient of the rent has been considered to be very important. Differences between life annuity and lifetime support of a dependent have been characterized.

Keywords: rent, contract, recipient, payer, estate, heirs, claims.

Договор ренты – новый (ему немногим более полутора десятка лет) и самостоятельный вид обязательства в гражданском праве России. Получатель ренты, передавая плательщику ренты имущество, кроме платы за имущество (если в договоре ренты предусмотрена передача имущества за плату) получает право на получение дохода в виде периодических платежей, которые могут выражаться не только в денежной, но и натуральной форме.

На практике такой договор, как правило, заключают престарелые люди, которые хотят обеспечить себя необходимым уходом и денежными средствами или те, которые хотят передать собственность своим будущим наследникам, избежав для них проблем с выделом обязательной доли в наследстве.

В процессе заключения договора ренты нужно соблюдать определенные правила. Любой договор ренты должен быть заключен обязательно в нотариальной форме. А если предметом ренты является недвижимое имущество, договор должен пройти государственную регистрацию. Несоблюдение данной формы делает этот договор незаключенным.

Под понятием «выплата ренты» понимается не только уплата периодических платежей в пользу получателя ренты, но и выполнение в пользу него различных работ и оказание услуг. Если получатель ренты рассчитывает на оказание определенных услуг от плательщика ренты, он должен максимально подробно описать данные услуги в договоре ренты. В последующем, в случае рассмотрения спора в суде о ненадлежащем исполнении договора, суд будет толковать условия договора (ст. 431 ГК РФ), принимая во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. При заключении договора ренты необходимо, чтобы плательщик ренты в обязательном порядке предоставил обеспечение под выплату ренты. При отсутствии этого условия договор признается незаключенным [1]. Для недвижимого имущества таким обеспечением является залог передаваемого получателем ренты имущества.

Договор ренты может быть двух видов: постоянная рента и пожизненная. Условие договора

постоянной ренты об отказе плательщика постоянной ренты от права на выкуп ничтожно. Однако стороны могут договориться, что плательщик ренты не сможет реализовать право на ее выкуп при жизни получателя ренты, либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора.

Договор пожизненной ренты как видно из его названия заключается на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина. В отношении постоянной ренты законом установлен и минимальный размер выплачиваемой ренты, который в месяц должен составлять не менее минимального размера оплаты труда.

ГК РФ устанавливает минимальные размеры ренты и пожизненного содержания с иждивением (соответственно 1 минимальный месячный размер оплаты труда (МРОТ) и 2 МРОТ). Но Закон о МРОТ устанавливает 2 категории минимального месячного размера – собственно для оплаты труда и для пособий по нетрудоспособности (с июня 2011 г. – 4611 р.) и для гражданско-правовых отношений (с конца 90-х годов по настоящее время – 100 р.) [2].

Поскольку рассматриваемые рентные отношения являются гражданско-правовыми, то и минимальный размер ренты по Закону составляет 100 р. Но по своему характеру рента является таким же источником жизнеобеспечения, как и заработная плата. Поэтому ряд граждан справедливо считал такое положение законодательства не соответствующим Конституции РФ.

Конституционный Суд РФ, приняв 27 ноября 2008 г. решение в пользу граждан, отметил, что договоры пожизненного содержания и ренты заключаются гражданами ради сохранения уровня жизни. При этом для многих из них данные платежи являются единственным источником существования. Следовательно, исчисление минимальных платежей с применением МРОТ в размере 100 руб. снижает социальные гарантии, в связи с чем ч. 2 ст. 5 Закона о МРОТ признана несоответствующей Конституции РФ, но утратит силу только с момента введения в действие нового закона [3].

В этом же Решении Конституционный суд (КС) установил срок, до которого должен был быть принят новый закон о МРОТ – до 1 июля 2009 г. Решено было, что новый закон должен содержать порядок и случаи индексации сумм, выплачиваемых по денежным обязательствам на содержание граждан, а также, что закон будет распространяться не только на платежи по договорам пожизненного содержания и ренты, но и на возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью, а также в других случаях выплат в пользу граждан.

Однако, принятый как бы во исполнение Решения КС закон от 24 июля 2009 г. №213-ФЗ внес лишь очень незначительные изменения в закон о МРОТ. Закон распространил регулирование минимальной зарплатой в 4330 р. (ныне – 4611 р.) не только на пособия по временной нетрудоспособности, но и на все иные случаи обязательного социального страхования. Рента же не имеет никакого отношения к социальному страхованию. К 2012 году указанное решение КС так и не было выполнено. Это обстоятельство является, по нашему мнению, в настоящее время главной правовой проблемой ренты.

Коснемся и других проблем. В случае существенного нарушения условий договора со стороны плательщика ренты у получателя ренты, отдавшего свое имущество бесплатно, есть возможность его вернуть. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Вопрос о существенности или несущественности нарушения условий договора решается судом в каждом конкретном случае с учетом конкретных обстоятельств.

В законодательстве отдельно выделяется такой вид договора ренты как договор пожизненного содержания с иждивением. Это тот же договор пожизненной ренты, но обладающий некоторыми особенностями. Такой договор носит более социально-направленный характер. Плательщик ренты по этому договору обязан не просто периодически выплачивать определенную сумму денег, но в большей степени обеспечивать потребности получателя ренты: в жилище, в питании и одежде, в уходе за ним. Причем стоимость всего объема содержания в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом. В качестве дополнительных гарантий установлено правило, согласно которому плательщик ренты не может отчуждать переданное ему имущество без предварительного согласия получателя ренты [1].

Если внимательно проанализировать данный договор, можно прийти к выводу: по сравнению с другими договорами здесь законодательством для получателя ренты предусмотрен обширный перечень прав и гарантий. Такое положение вполне логично: гражданин расстается со своим имуществом, вместо этого получая обязанность другого лица осуществлять в течение довольно продолжительного времени определенные периодические выплаты. Однако, все эти опасения перекрываются условием об обязательном обеспечении по договору ренты и, кроме того, возможностью в некоторых случаях получить свое имущество обратно. Поэтому быть осторожным

при заключении такого договора следует, прежде всего, не получателю ренты, а ее плательщику. В этом на практике и происходит большинство проблем.

Договор пожизненной ренты и договор пожизненного содержания с иждивением представляют собой одну из разновидностей договоров, опосредующих передачу имущества в собственность от одного лица другому. Но указанные разновидности имеют специальное значение, то есть предназначаются главным образом для передачи недвижимого имущества с обязательным условием пожизненного предоставления рентополучателю платежей или иного содержания.

Различия между двумя указанными договорами заключается в том, что договор пожизненного содержания с иждивением (ст. 601 ГК РФ) предназначен исключительно для передачи под выплату ренты жилых домов, квартир, земельных участков или иного недвижимого имущества. При этом обязанность предоставлять содержание может помимо выплаты денежных сумм заключаться в предоставлении получателю ренты иного содержания, например, может заключаться в оказании ему ухода, обеспечении потребностей в одежде, питании, жилище. Договор же пожизненной ренты рассчитан исключительно на получение в счет предоставленного имущества денежных средств и может быть заключен как в отношении недвижимого, так и в отношении движимого имущества.

Довольно значительной деталью является то обстоятельство, что квартира, а также другое недвижимое или движимое имущество может передаваться под выплату ренты как безвозмездно, так и за плату (ст. 585 ГК РФ). Передача имущества за плату является немаловажной деталью, делающей договор ренты или договор пожизненного содержания с иждивением, более похожим на договор купли-продажи и с этой точки зрения менее уязвимым на случай возможных судебных разбирательств о расторжении этих договоров.

Для обращения в суд с исками о признании сделок недействительными или о применении последствий недействительности ничтожных сделок по различным из перечисленных оснований существуют различные сроки исковой давности. Так, договор, заключенный гражданином, признанным недееспособным, ничтожен. Для обращения в суд о применении последствий недействительности этого договора установлен трехлетний (раньше – 10-летний) с момента начала исполнения сделки срок. Во всех остальных перечисленных случаях договор ренты является оспоримым, то есть может быть признан недействительным по иску указанных в ГК лиц в течение 1 года с момента, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении права, или с момента прекращения насилия или угрозы.

Кроме сроков для обращения в суд в данном случае актуален также вопрос о круге лиц, имеющих право заявить в суде иск о признании договора недействительным. В случае с недееспособностью гражданина с таким иском может обратиться любое заинтересованное лицо при условии представления им доказательств своей заинтересованности. В остальных случаях с иском о признании договора недействительным вправе обращаться только лица, специально указанные в тексте закона: потерпевшие, опекуны, попечители.

Первая проблема – это потенциальные наследники, которые рассчитывали на получение имущества наследодателя – получателя ренты. После заключения договора ренты (а иногда после смерти получателя ренты), возможно, появятся граждане, которые будут под всякими предлогами стараться признать данный договор недействительным. Главный аргумент таких заявителей состоит в том, что получатель ренты в момент заключения договора не осознавал значения своих действий или не мог руководить ими, т. е. был недееспособным. Однако, соблюдение формы договора ренты, т.е. заключение его в присутствии нотариуса, в обязанности которого входит проверка дееспособности сторон договора, поможет потом в суде отвести подобного рода утверждения. Хотя риск все равно остается. Поэтому перед заключением договора ренты не будет лишним проверить, находится ли (или находился ли) потенциальный получатель ренты на учете в психиатрической клинике.

Вторая проблема – это претензии со стороны самого получателя ренты. В договоре ренты очень часто предусматривается, что плательщик ренты обязан оказывать необходимые услуги по содержанию получателя ренты: покупать продукты, лекарства, одежду, обеспечивать медицинские услуги. Однако, даже, если плательщик ренты добросовестно выполнял свои обязанности, но нигде не фиксировал это, надеясь на взаимное, доброжелательное отношение к нему со стороны контрагента по сделке, возможна ситуация, когда в случае спора в суде получатель ренты или его родственники докажут обратное. Поэтому, исполняя договор, плательщик ренты должен собирать всевозможные свидетельства (чеки, справки, счета за коммунальные услуги и т. п.), которые подтвердят надлежащее исполнение им своих обязательств в случае спора в суде.

Основной обязанностью плательщика ренты по договору является обязанность выплачивать получателю ренты денежные средства, или предоставлять иное содержание в счёт переданного ему в собственность имущества. Поэтому при существенном нарушении плательщиком ренты своих

обязанностей по договору пожизненного содержания с иждивением, то есть фактически при непредоставлении содержания получатель ренты на основании п. 2 ст. 605 ГК РФ вправе потребовать возврата недвижимости, переданной в обеспечение пожизненного содержания, то есть по сути расторжения договора. Расторжение договора всегда осуществляется в суде по иску получателя ренты и при предоставлении им доказательств неполучения содержания от плательщика ренты.

Существует довольно устойчивая судебная практика, согласно которой такие иски почти всегда удовлетворяются, то есть суды при разрешении таких споров всегда стоят на стороне получателей ренты, главным образом пенсионеров. Возникает вполне законный вопрос, как можно обезопасить себя плательщику ренты на случай возможных эксцессов со стороны рентополучателей. Об этом необходимо позаботиться ещё при заключении договора. Например, вместо договора пожизненного содержания с иждивением следует заключить договор пожизненной ренты, который расторгается судами гораздо реже, в связи с тем, что рентополучатель получает по договору именно денежные средства, а не иное содержание. Кроме того, с ещё меньшей вероятностью в суде будет расторгнут договор, при котором под выплату ренты имущество передавалось на возмездной основе, то есть за деньги.

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин как бы продает свою недвижимость в рассрочку, то есть в течение всей жизни он будет периодически получать определенную сумму денег. Данная особенность договора содержания с иждивением дает возможность одной стороне – получателю ренты – иметь постоянные средства, выплачиваемые периодически другой стороной – плательщиком, а также рассчитывать на получение с его стороны помощи в случаях, определенных в договоре (подробнее речь об этом пойдет ниже). Другая сторона – плательщик – получает возможность рассчитаться за приобретенную недвижимость «в рассрочку».

Однако, от договора купли-продажи данный договор отличается. По договору купли-продажи покупатель выплачивает за товар определенную денежную сумму, а по договору содержания с иждивением общий объем причитающихся получателю ренты платежей является неопределенным, поскольку обязательство выплачивать ренту действует на срок жизни получателя. Именно заблуждение относительно природы договора и истинных намерений сторон приводит зачастую к возникновению судебных споров.

Так, например, имея намерение заключить договор пожизненного содержания с иждивением, порою граждане, введенные в заблуждение недобросовестными приобретателями их недвижимого имущества, заключают договор купли-продажи, где ни слова не говорится о каких-либо периодических выплатах и помощи, но есть распространенная для договора купли-продажи фраза о том, что деньги были переданы продавцу до подписания договора.

При всей привлекательности договора пожизненного содержания с иждивением, можно говорить о значительной доле риска, сопряженного с личностным характером сделки и возможными противоречиями между сторонами, возникающими, как правило, уже в процессе реализации договора.

Для получателя ренты его обязанности исчерпываются передачей своего имущества в собственность плательщика ренты. После приобретения этого имущества плательщиком у него возникает рассчитанная на исполнение в течение длительного времени обязанность выплачивать получателю денежные рентные платежи либо предоставлять средства на его содержание в иной форме. Кроме того, в понятие содержания с иждивением входит также обеспечение потребности в жилье, одежде, питании, уходе за получателем ренты в случае болезни, оплата ритуальных услуг. Данный перечень необходимо конкретизировать в договоре, применительно к каждому конкретному случаю. Следует также учитывать, что договор с условием пожизненного содержания носит не только материальный характер, но и личностный, определяемый взаимоотношениями сторон в ходе исполнения договора. В этом случае проблема состоит в том, что сложно соотнести гражданско-правовые положения договора с возможным возникновением и последствиями конфликтов не правового, а личного характера в процессе предоставления пожизненного содержания с иждивением, построенного именно на тесном личном контакте плательщика и получателя ренты. Практика показывает, что первопричиной требований получателя ренты о расторжении договора часто является не нарушение плательщиком ренты своих обязательств, а именно конфликты и разрыв в личных взаимоотношениях, на которых впоследствии строятся взаимные обвинения сторон, в том числе материального характера.

В наших жизненных условиях необходимы твердые гарантии стабильности рентных обязательств. В ГК РФ в связи с этим предусмотрен ряд правил о форме и способах обеспечения стабильной выплаты ренты.

В договоре обязательно должно содержаться условие, что отчуждение переданного в обеспечение пожизненного содержания недвижимого имущества, его залог или обременение иным способом допускается только с предварительного согласия получателя ренты. На плательщика ренты также возложена обязанность принимать необходимые меры к тому, чтобы использование указанного имущества не приводило к снижению его стоимости. Договором данные правила изменены быть не могут, так как являются обязательными в силу закона [1].

В договоре о содержании с иждивением определяется объем содержания в стоимостном выражении. Поскольку условие об объеме содержания является существенным для рассматриваемого вида договоров, необходимо очень подробно расписывать, что именно включается в этот объем.

Из практики видно, что большинство исков получателей ренты о расторжении договоров мотивируется тем, что получатель ренты в момент заключения договора рассчитывал не на тот объем и характер услуг, которые впоследствии оказывались ему плательщиком ренты. Чаще всего получатель ренты ссылается на то, что между ним и плательщиком существовали устные договоренности и обязательства, на основании которых был составлен письменный договор, условия которого на практике должны реализовываться в более полном объеме. Как правило, эти аргументы трактуются в пользу получателя ренты ввиду его изначальной материальной ущемленности. К договору применяются условия ст. 178 ГК РФ, и сделка признается недействительной. Доводы плательщика ренты о том, что содержание получателя ренты соответствует его запросам и условиям договора не имеют, как правило, должного значения, поскольку практически невозможно доказать предоставленный объем содержания в натуре. В то же время, при исследовании самого договора порою выясняется, что им предусмотрен минимум обязательств, не обеспечивающих в целом потребностей получателя ренты.

Что касается обязанности плательщика ренты предоставить получателю жилую площадь, то она может быть реализована путем предоставления как переданной квартиры для проживания получателя ренты, так и путем предоставления в пожизненное пользование другого жилого помещения, что обязательно оговаривается в договоре.

В соответствии с законом при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязанностей, получатель ренты вправе требовать возврата недвижимости, переданной в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему фактической стоимости. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты. Поскольку получателями ренты чаще всего являются люди пожилые и одинокие, следует учесть, что в пожилом возрасте границы между критериями симпатии и антипатии весьма условны. Неожиданное появление дальнего родственника под занавес жизни получателя ренты, заключившего договор, может в корне изменить взгляд последнего на добросовестность исполнения обязательств плательщиком ренты.

Литература:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями). Ч. 1-4. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
2. О минимальном размере оплаты труда: федер. закон от 19 июня 2000 г. №82-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
3. По делу о проверке конституционности части второй статьи 5 Федерального закона "О минимальном размере оплаты труда" в связи с жалобами граждан А.Ф. Кутиной и А.Ф. Поварницыной: постановление Конституционного Суда РФ от 27 ноября 2008 г. №11-П. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

References:

1. *The Civil Code of the Russian Federation. P. 1-4. Access from ref. legal system "Guarantor".*
2. *On the minimum wage: federal law of 19 June 2000 №82-FL. Access from ref. legal system "Guarantor".*
3. *On the case on the constitutionality of the second paragraph of Article 5 of the Federal Law "On the Minimum Wage" in response to complaints from citizens A.F. Cutina and A.F. Povarnitsina: the decision of Constitutional Court on November 27, 2008 №11 - P. Access from ref. legal system "Guarantor".*