На правах рукописи

Лазарева Елена Владимировна

ПОЖИЗНЕННАЯ РЕНТА
В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИИ

специальность 12.00.03 – гражданское право;
предпринимательское право; семейное право;
международное частное право

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Томск - 2005

Работа выполнена в Томском государственном университете
в лаборатории социально-правовых исследований
Юридического института

Научный руководитель:
доктор юридических наук, профессор
Раиса Петровна Мананкова

Официальные оппоненты:
доктор юридических наук, доцент
Кузьмина Ирина Дмитриевна

кандидат юридических наук, доцент
Чумакова Лидия Петровна

Ведущая организация:
Омский государственный университет

Защита состоится «29» апреля 2005 г. в 10-00 часов на заседании диссертационного совета Д. 212.267.02 при Томском государственном университете по адресу: г. Томск, Московский тракт, 8, ауд. 111

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке Томского государственного университета

Автореферат разослан «___» _____ 2005 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета С.А. Елисеев

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. В связи с радикальным изменением социально-экономической ситуации в России правовые формы получения доходов от распоряжения имуществом стали более разнообразными. Одной из таких форм является институт ренты. Как таковой данный институт для гражданского права России является новым, однако отношения по предоставлению пожизненного содержания в обмен на отчуждение жилого дома существовали и в период действия ГК РСФСР 1964 г. Статьи 253 и 254 ГК РСФСР, содержащие нормы о договоре купли-продажи с условием пожизненного содержания продавца, были помещены в главу «Купля-продажа». Тем самым законодатель определял этот договор как разновидность договора купли-продажи. Иначе был решен вопрос в гражданских кодексах остальных союзных республик, которые были приняты практически одновременно с ГК РСФСР. Договоры о пожизненном содержании признавались самостоятельными, и соответствующие нормы были помещены в отдельные главы гражданских кодексов. Например, в ГК Эстонской ССР (ст. ст. 432-437) исследуемый договор носил название «Договор пожизненного содержания», а в ГК Казахской ССР - «Отчуждение дома с условием пожизненного содержания» (ст. ст. 330-337).

С введением в действие второй части ГК РФ рентные отношения регулируются нормами главы 33 ГК РФ «Рента и пожизненное содержание с иждивением». Очевидно, что в структуру названного института пожизненная рента вошла как разновидность ренты, а пожизненное содержание с иждивением - как вид пожизненной ренты. Такая структура явно небезупречна. Непоследовательность норм главы 33 ГК РФ, отсутствие четких понятий и определенности в общей части данной главы вызывает неизбежные трудности в правоприменительной практике.

В настоящее время субинститут пожизненной ренты позволяет гражданам удовлетворять свои насущные потребности путем распоряжения имуществом, и прежде всего жильем, находящимся в их собственности, сохранив право пользования им.

С принятием ЖК РФ четко обозначилось новое направление государственной жилищной политики. Главное изменение по сравнению с ЖК РСФСР касается положений, регламентирующих предоставление жилья по договору социального найма. По новому ЖК РФ государство оставило за собой обязанность предоставлять социальное жилье не просто нуждающимся (то есть имеющим минимум квадратных метров на членов семьи), но и малоимущим гражданам (ст. ст. 49-52 ЖК РФ). Для всех остальных будут создаваться условия для приобретения, строительства, найма жилья на рынке[1].

В свете этих изменений для широких слоев населения приобретение жилья посредством заключения договора пожизненной ренты может стать одним из основных способов обеспечения жильем. Явно просматривается тенденция возрастания значения пожизненной ренты. В этих условиях одной из задач науки гражданского права является дальнейшее совершенствование норм о пожизненной ренте, что предполагает в первую очередь устранение пробелов и разночтений в главе 33 ГК РФ. Цивилистическая наука должна выработать соответствующие предложения и рекомендовать их законодателю.

Отношения пожизненного содержания не подвергались монографическому исследованию в советской цивилистической литературе. Главной причиной этого являлась недооценка социальной значимости данных отношений самим законодателем. Статьи 253 и 254 ГК РСФСР несли идеологическую нагрузку своего времени: в нашей стране не показывали существование бедности. Далеко не все проблемы нуждающихся граждан подпадали под правовое регулирование: считалось, что у нас особых проблем нет, и не может быть, так как государство взяло на себя всю заботу об этих людях. И как следствие этого - отсутствие интереса со стороны ученых - правоведов к проведению детального исследования отношений по пожизненному содержанию.

Естественно, что после введения в действие части второй ГК РФ возникла объективная необходимость в исследовании нового гражданско-правового института ренты. Был опубликован ряд работ (М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, В.С. Ема, З.И. Цыбуленко, С.А. Хохлова), в которых освещались отдельные вопросы рентных отношений. Проведены диссертационные

---

[1] Крашенинников П. В. Ключевой закон // Российская газета. – 2005. - 12 янв.- С. 1.

исследования О. А. Марковой и Н.В. Золотько на тему «Договор ренты в гражданском праве России», а также А.А. Ворониным - по теоретическим проблемам рентных правоотношений и Е.А. Яргиной - о концептуальных проблемах правового регулирования рентных отношений. В этих работах основное внимание было уделено анализу института ренты.

Однако жизнь показала, что наибольший интерес в обществе вызвали нормы о пожизненной ренте. Между тем многие вопросы пожизненной ренты в вышеназванных работах либо теоретически не разрабатывались, либо остаются спорными (в частности, отсутствует легальное определение договора пожизненной ренты; не определен правовой статус получателя ренты; по сути, не решен вопрос об основаниях изменения и расторжения договора пожизненной ренты). Все это не способствует установлению единообразной судебной практики. Суды при рассмотрении дел о расторжении договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением испытывают большие затруднения.

Таким образом, радикальные изменения, коснувшиеся практически всех сфер общественной жизни, кризисное состояние экономики, несовершенство законодательства о пожизненной ренте, трудности в его применении на практике и обусловливают актуальность темы диссертационного исследования.

Цель и задачи исследования. Цель настоящего исследования – на основе научно-теоретического и практического анализа пожизненной ренты внести предложения по совершенствованию законодательства и практики его применения. Для достижения указанной цели необходимо решить следующие задачи:

- проверить качество норм главы 33 ГК РФ, путем выявления пробелов и противоречий;
- рассмотреть пожизненную ренту как договор, определив его характеристику и существенные условия;
- провести детальный анализ структуры и содержания правоотношения пожизненной ренты;
- исследовать вопрос об основаниях изменения и прекращения отношений пожизненной ренты;
- изучить и обобщить практику применения норм о пожизненной ренте и пожизненном содержании с иждивением;
- ввести в научный оборот некоторые новые понятия;
- предложить меры по устранению несовершенства закона и практики.

Объект и предмет исследования. Объектом диссертационного исследования являются рентные правоотношения в процессе их развития. Предметом исследования являются нормы гражданского права, регулирующие отношения пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением, а также соответствующий договор как юридический факт. В предмет исследования входит судебная практика, а также практика заключения договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Методологической основой диссертации являются общенаучные методы познания: анализ и синтез, индукция и дедукция и т.д., специальные методы: метод сравнительного правоведения, метод комплексного анализа, историко-правовой и сравнительно-правовой методы.

Теоретическую основу настоящего диссертационного исследования составили труды отечественных ученых - теоретиков и цивилистов, в частности Т.Е. Абовой, М.М. Агар -кова, С.С. Алексеева, М.И. Бару, М.И.Брагинского, С.Н. Бра -туся, И.Л. Брауде, Ю.Г. Басина, В.В. Витрянского, Д.М. Генки -на, В.П. Грибанова, Е. Годэмэ, Б.М. Гонгало, В.С. Ема, А.А. Ерошенко, З.М. Заменгофа, О.С. Иоффе, А.Ю. Кабалкина, О.А. Красавчикова, П.В. Крашенинникова, И.Д. Кузьминой, М.И. Кулагина, Э.Я. Лаасика, Л.А. Лунца, Р.П. Мананковой, В.Ф. Маслова, Н.И. Матузова, Е.Л. Невзгодиной, И.Б. Новиц - кого, Г.Л. Осокиной, В.А. Ойгензихта, А.И. Пергамент, В.В. Ровного, Ю.В. Романца, В.А. Рясенцева, О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, Е.Т. Соловьева, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Р.О. Халфиной, Б.Л. Хаскельберга, С.А. Хохлова, З.И. Цыбулен-ко, Б.Б. Черепахина, В.П. Шахматова, Л.В. Щенниковой, В.Ф. Яковлева и др.

В диссертации использованы работы дореволюционных ученых - К.Н. Анненкова, Г. Дернбурга, Д.И. Мейера, К.П. По - бедоносцева, И.А. Покровского, Г.Ф. Шершеневича, а также сочинения зарубежных юристов – Т. Ариидзуми, С. Вагацуми, Р. Давида, Г. Ласка, Л. Жюллио де ла Морандьера, М. Пляниоля, Р. Саватье.

Эмпирическую базу исследования составили результаты изучения опубликованной судебной практики, а также практики применения норм ГК РФ о пожизненной ренте и пожизненном содержании с иждивением судами общей юрисдикции в г. Москве.

Кроме того, автором изучена практика заключения договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением с участием на стороне плательщика различных субъектов в городах Кемерове, Москве, Новосибирске, Томске.

Научная новизна состоит в том, что данная работа является одним из первых научных исследований пожизненной ренты как системы правовых норм, как договора – юридического факта и как обязательства в его динамике.

Положения, выносимые на защиту

1. Глава 33 ГК РФ недостаточно проработана как по структуре, так и по содержанию:

- субинститут постоянной ренты оказался не работающим; предлагается исключить из главы 33 ГК РФ все нормы о постоянной ренте.

- Отказ от постоянной ренты потребует изменения названия главы 33 ГК РФ и пересмотра ее структуры. В итоге данную главу предлагается назвать «Пожизненная рента».

2. Предлагается закрепить в ГК РФ в качестве легального определения понятие договора пожизненной ренты: «По договору пожизненной ренты одна сторона (получатель ренты) передает в собственность имущество другой стороне (плательщику ренты), которая в обмен на полученное имущество обязуется периодически выплачивать ренту в виде денежной суммы получателю ренты в течение его жизни».

3. Обоснована несостоятельность конструкции «отчуждение имущества за плату или бесплатно» применительно к ренте.

- Предложено исключить из ст. 585 ГК РФ пункт первый. Привычное понимание возмездности договора не соотносится с бесплатным отчуждением имущества.

- Исключение из ст. 585 ГК РФ пункта первого автоматически погашает действие пункта второго данной статьи и, следовательно, в существовании всей ст. 585 ГК РФ нет необходимости.

4. Дополнить п. 1 ст. 1112 ГК РФ, изложив его в следующей редакции: «Не входят в состав наследства права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя, в частности, право на алименты, право на возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина, право на получение рентных платежей по договору пожизненной ренты и, в частности, по договору пожизненного содержания с иждивением».

5. Дополнить ст. 596 ГК РФ нормой следующего содержания: «В случае передачи под выплату ренты недвижимого имущества получатель ренты сохраняет право пожизненного пользования данной недвижимостью, если иное не предусмотрено договором».

Предложено ввести в научный оборот понятие «Пожизненный пользователь», обозначающее титул получателя ренты, который передал рентоплательщику по договору пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением) квартиру (жилой дом) с условием дальнейшего проживания в ней (нем). Это позволит включить его в число нетипичных субъектов жилищных правоотношений с соответствующими правовыми последствиями.

6. Обоснована необходимость исключения из главы 33 ГК РФ норм, предоставляющих возможность выкупа пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением).

7. При заключении договора пожизненной ренты, в случае, когда под выплату ренты передается движимое имущество, могут быть использованы не все способы обеспечения исполнения обязательства, указанные в ст. 329 ГК РФ, а только неустойка, залог и поручительство.

8. Внести изменения в названия и тексты ст.ст. 599 и 605 ГК РФ, изложив их в следующей редакции:

«<u>Статья 599.</u> Изменение и расторжение договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты

1. В случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты, получатель ренты вправе требовать изменения договора пожизненной ренты, а при невозможности изменения - его расторжения.

2. Если под выплату пожизненной ренты было передано недвижимое имущество, то при расторжении договора вследствие существенного нарушения договора плательщиком ренты, получатель ренты вправе потребовать возврата этого имущества. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с выплатой ренты.

<u>Статья 605.</u> Прекращение пожизненного содержания с иждивением

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты, а также по основаниям, предусмотренным главой 26 настоящего Кодекса, если они не противоречат существу данного обязательства».

Практическая и теоретическая значимость работы заключается в возможности использования содержащихся в ней выводов и рекомендаций для совершенствования гражданского законодательства о пожизненной ренте, а также в правоприменительной деятельности.

Теоретические положения диссертации могут быть использованы также при разработке и чтении курса «Гражданское право», а также специального учебного курса «Договорное право».

Апробация результатов исследования. Диссертация обсуждена на заседании лаборатории социально-правовых исследований Юридического института Томского государственного университета. Основные положения диссертации излагались в период 1999 – 2004 гг. на конференциях, проводимых Томским государственным университетом, Томским государственным педагогическим университетом, Алтайским государственным университетом, Западно-Сибирским филиалом Российской правовой академии Минюста РФ. Результаты исследования использованы при проведении практических занятий по гражданскому праву в ТГУ, а также при консультации юристов - практиков.

Структура работы обусловлена целями и задачами исследования и предопределена многогранностью понятия пожизненной ренты. Вопрос о постоянной ренте является темой для самостоятельного исследования, однако изучение пожизненной ренты невозможно в отрыве от постоянной ренты, поэтому в первой и третьей главах настоящей работы затрагиваются некоторые проблемы постоянной ренты. Диссертация состоит из введения, трех глав, списка использованных источников и литературы, приложения. Общий объем диссертации – 198 листов.

Содержание диссертации

Во Введении обосновывается актуальность темы диссертации, формулируются цель и задачи исследования, его научная и практическая значимость, излагаются положения, выносимые на защиту.

Глава первая. Пожизненная рента как субинститут ренты. Глава состоит из двух параграфов. В первом параграфе рассматривается вопрос об истории развития отношений пожизненной ренты. Второй параграф содержит обоснования несовершенства структуры главы 33 ГК РФ.

Параграф 1.1. Становление субинститута пожизненной ренты. Договор пожизненной ренты прямо не был закреплен в системе правовых актов царской России, однако не было и запрета для существования этих отношений. В ст. 1328 ч. 1 т. X Свода Законов закреплялось правило о том, что при разделе имения между наследниками одна сторона могла взять на себя обязательство по выплате другой стороне непременного дохода. Этот доход российскими учеными XIX века рассматривался как частный случай установления пожизненной ренты по договору.

Для понимания сущности института ренты автор приводит сведения о становлении института ренты за рубежом. В средние века в Западной Европе выделяли два вида договора: договор вечной ренты и договор пожизненной ренты. Разновидностями вечной ренты являлись рента с капитала и рента с недвижимого имущества (поземельная рента). В XIX веке потребность, как в поземельной ренте, так и в ренте с капитала исчезла, и она почти потеряла свое значение.

Договоры пожизненной ренты в средние века граждане заключали с монастырями и церквами. В дальнейшем такие договоры стали заключаться между частными лицами.

Впоследствии договор пожизненной ренты, в частности, нашел свое закрепление во Французском гражданском кодексе 1804 г. В Германском гражданском уложении (ГГУ) пожизненной ренте посвящена глава 16 под названием «Пожизненная рента», состоящая из трех статей (759-761). В Гражданский кодекс Квебека также включены нормы, посвященные договору ренты. Данные нормы содержатся в разделе «Различные договоры, подобные купле-продаже». В ГК Японии предусмотрен договор пожизненного содержания. Однако этот договор существенно отличается от договора пожизненной ренты, предусмотренного законодательными актами Европы, в том числе современной России.

Несмотря на неурегулированность рентных отношений законодательством России XIX века, на практике все же встречались договоры ренты.

Впоследствии в проекте Гражданского уложения, в книге пятой «Обязательства», была помещена глава «Пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание», которая состояла из двух отделений. Первое было посвящено договору пожизненной ренты, а второе – пожизненному содержанию.

В законодательстве России после 1917 года отсутствовало понятие ренты. Законодатель не видел необходимости закрепления в законе договорных форм приобретения пожизненного содержания. В литературе советского периода не дается какого-либо обоснования такого игнорирования ренты. Скорее всего, для такой реакции законодателя было много причин как идеологического, так социально-экономического характера. Между тем круг неурегулированных общественных отношений пожизненного содержания последовательно расширялся. Высшие судебные инстанции пытались, при отсутствии закона, давать судам разъяснения по важнейшим вопросам и, прежде всего, по квалификации исследуемых отношений и по определению природы договора.

Многочисленные дискуссии советских ученых (М.И. Ба -ру, И.Л.Брауде, В.Ф. Маслов, В.А. Рясенцев) завершились разработкой концепции договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца. Она и получила отражение в ГК РСФСР 1964 г. в ст.ст. 253-254. Данные статьи были помещены в главу «Купля-продажа», и соответственно законодатель рассматривал этот договор как разновидность договора купли-продажи. Договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца признавался возмездным, реальным и односторонним.

Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. не содержали норм, которые регулировали бы отношения пожизненного содержания. Правовой основой существования исследуемых отношений вплоть до 1996 г. продолжали оставаться ст.ст. 253-254 ГК РСФСР. Практика показала несовершенство и схематизм этих норм.

Для более детального регулирования отношений по предоставлению пожизненного содержания во вторую часть Гражданского кодекса была включена глава 33 «Рента и пожизненное содержание с иждивением». Однако она не смогла оптимально урегулировать весь комплекс существующих общественных отношений по предоставлению содержания и нуждается в дальнейшем совершенствовании.

Параграф 1.2. Структура субинститута пожизненной ренты. Нормы главы 33 ГК РФ направлены на регулирование однородных общественных отношений и представляют собой новый гражданско-правовой институт – институт ренты. Правовые предписания, содержащиеся в § 3 и § 4 главы 33 ГК РФ, посвященные договорам пожизненной ренте и пожизненному содержанию с иждивением, рассматриваются диссертантом как субинститут ренты.

Эти нормы, являясь новыми не только по названию, но и по содержанию, в принципе должны были бы восполнить пробелы ГК РСФСР 1964 г. и обеспечить детальное и эффективное регулирование рентных отношений, в частности отношений пожизненного содержания. Однако законодатель, обозначив ренту как новый институт гражданского права, недостаточно проработал как структуру данного института, так и его содержание.

По мнению диссертанта, нет оснований для упоминания в названии главы 33 ГК РФ «пожизненное содержание с иждивением». Договор ренты - это родовое понятие, пожизненная рента – один из видов договора ренты, а пожизненное содержание с иждивением – подвид пожизненной ренты.

Проведен анализ практики заключения договоров ренты, из которого следует, что субъекты в основном заключают договоры пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением, но никак не договор постоянной ренты. Сущность и назначение пожизненной ренты в России на данном этапе состоит в оказании помощи нуждающимся гражданам в предоставлении им возможности получать дополнительный доход для удовлетворения насущных потребностей. Получатель ренты, заключая договор пожизненной ренты, имеет своей целью за счет переданного в собственность плательщика ренты имущества обеспечить свое достойное существование в сложившейся экономической ситуации на протяжении своей жизни.

Отсутствие практики заключения договора постоянной ренты объясняется, во-первых, тем, что нормы о ней (имеется ввиду институт вечной ренты, существовавший в средние века в Западной Европе) были необоснованно заимствованы без учета фактических общественных отношений в современной России и, во-вторых, целью данного договора. Поэтому в настоящее время нет необходимости сохранения в законе норм о постоянной ренте.

Глава вторая. Договор и обязательство пожизненной ренты. В данной главе «пожизненная рента» рассматривается как договор и как обязательство. Глава включает в себя два параграфа, первый из которых состоит из двух пунктов, а второй – из трех.

Параграф 2.1. Понятие и содержание договора пожизненной ренты. В этом параграфе дается правовая характеристика договора пожизненной ренты как юридического факта, рассматривается вопрос о форме и государственной регистрации договора, а также определяются условия договора пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением).

Пункт 2.1.1. Понятие и форма договора пожизненной ренты. Договоры ренты, в частности договор пожизненной ренты, относятся к договорам о передаче имущества. Договор пожизненной ренты является реальным, возмездным и односторонним. Возмездный характер договора пожизненной ренты выражается в том, что плательщик ренты за переданное ему имущество обязан выплачивать рентополучателю определенную ренту, которая может быть выражена как в денежной форме, так и в ином встречном предоставлении (пища, одежда и др. в договоре пожизненного содержания с иждивением). В любом случае обе стороны в договоре пожизненной ренты удовлетворяют определенный имущественный интерес.

Договор пожизненной ренты является односторонним, поскольку у получателя есть право требования выплаты рентных платежей, а у плательщика – обязанность по их выплате; обязанности по передаче имущества нет (как и права требования передачи), так как передача имущества происходит не во исполнение договора, а для его заключения.

Вопрос о том является ли договор ренты реальным или консенсуальным остается до сих пор дискуссионным. Диссертант обосновывает реальный характер договора пожизненной ренты.

Кроме того, договору пожизненной ренты присущ признак алеаторности. Риск в данном случае заключается в том, что договор пожизненной ренты действует в течение жизни рентополучателя и прекращается его смертью, следовательно, не представляется возможным определить общий размер причитающихся рентных платежей, выплачиваемых рентоплательщиком взамен полученного имущества. Стороны рискуют не получить в полном объеме того, на что рассчитывали при заключении договора.

Договор пожизненной ренты подлежит нотариальному удостоверению, а если предусматривается отчуждение недвижимого имущества, то требуется еще и его государственная регистрация.

В работе рассматривается порядок проведения государственной регистрации пожизненной ренты (договора, перехода права собственности, обременений) и обращается внимание на значение акта приема-передачи имущества под выплату ренты.

Далее исследуется вопрос о моменте заключения договора пожизненной ренты и возникновения рентного обязательства. Автор считает, что для заключения договора и возникновения соответствующего обязательства необходим определенный юридический состав, а именно: достижение соглашения и облечение его в нотариальную форму; передача имущества; государственная регистрация.

В данном параграфе приводятся аргументы в обоснование предложения об отсутствии необходимости регистрации договора пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением).

Пункт 2.1.2. Условия договора пожизненной ренты. В гражданско-правовой доктрине традиционно принято трехзвенное деление условий договора на «существенные», «обычные» и «случайные». Основное внимание автор уделяет существенным условиям договора пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением).

Проводится теоретический анализ условий договора пожизненной ренты на примерах четырех типовых договоров, три из которых заключают муниципальные власти в городах Томске, Новосибирске и Кемерове, а один - коммерческая организация ООО Новосибирский центр пожизненной ренты «Социальная гарантия».

Существенными условиями договора пожизненной ренты являются условия о предмете и об установлении обязанности плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств (ст. 329) либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств (при передаче под выплату ренты денежных средств или иного движимого имущества). Для договора пожизненного содержания с иждивением существенным условием является только условие о предмете.

В договоре пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением) в роли предмета выступает как рента в денежной и натуральной форме, так и имущество, передаваемое под

выплату ренты (Брагинский М.И. Витрянский В.В Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М., 2000. С. 635).

По договору пожизненной ренты под выплату ренты могут быть переданы вещи, деньги и документарные ценные бумаги. Что же касается договора пожизненного содержания с иждивением, то здесь вид имущества, которое может быть передано под выплату ренты, ограничен; им может быть только недвижимость, которая в соответствии с законом может находиться в собственности граждан. Проведя анализ судебной практики, диссертант приходит к выводу, что в основном под выплату ренты передаются квартиры и жилые дома, находящиеся на праве собственности у пожилых людей, нуждающихся в постороннем уходе.

Рента по договору пожизненной ренты определяется как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни. В договоре устанавливается ее размер, который не должен быть ниже минимального размера оплаты труда. Однако минимальный размер оплаты труда, подлежащий применению при исчислении платежей по гражданско-правовым обязательствам, за последние годы остается на том же уровне (100 руб.). Такое положение существенно затрудняет реализацию института ренты, поскольку создает неопределенность для социально незащищенного гражданина. Поэтому, диссертант предлагает исключить из Федерального закона РФ № 82-ФЗ от 19.06.2000 г. «О минимальном размере оплаты труда» норму, устанавливающую минимальный размер оплаты труда в 100 руб. для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам.

По договору пожизненного содержания с иждивением рента предоставляется в натуральной форме. Определение натуральной ренты в договоре имеет очень большое значение для плательщика ренты, так как при нечеткости определения могут возникнуть неблагоприятные для него последствия. Данный вывод подтверждается материалами судебной практики.

В работе так же обосновывается, что ни цена, ни срок не являются существенными условиями договора пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением).

Кроме того, проведен анализ способов обеспечения исполнения обязательства, указанных в ст. 329 ГК РФ на предмет их применения в рентном обязательстве.

Параграф 2.2. Субъекты и содержание обязательства пожизненной ренты. Рентное правоотношение, возникающее на основании договора пожизненной ренты, имеет свои особенности. Его специфическим признаком является длящийся характер тех взаимосвязей, которые возникают между субъектами. Кроме того, эти отношения носят личный и доверительный характер.

Пункт 2.2.1. Плательщик ренты. На стороне плательщика ренты могут выступать граждане, коммерческие и некоммерческие юридические лица, а также Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования.

Диссертантом предложена классификация плательщиков ренты в зависимости от субъектов, цели деятельности, объема и содержания рентных платежей, которая может быть пригодна для нормотворческой деятельности и практики. Она позволяет учитывать особенности правовых режимов их имущества.

К первой группе плательщиков ренты относятся учреждения социального обслуживания – обычные дома для престарелых.

Во вторую группу плательщиков ренты входят государственные унитарные предприятия, которые заключают с гражданами договоры пожизненного содержания с иждивением с переселением их в социальные дома. Примером деятельности такого унитарного предприятия является деятельность ГУП «Моссоцгарантия». К этой же группе относятся иные субъекты гражданского права, которые также заключают договоры пожизненного содержания с иждивением с предоставлением жилья в социальном доме, находящемся в их собственности.

Третью группу плательщиков ренты составляют муниципальные образования, которые заключают с гражданами договоры пожизненной ренты. К четвертой группе плательщиков ренты относятся коммерческие организации, заключающие договоры пожизненной ренты и, как правило, не оказывающие социальные услуги.

В пятую группу плательщиков ренты входят граждане, которые в личных целях, для приобретения жилья, заключают договоры пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением. Представляется, что этот способ приобретения жилья в недалекой перспективе станет основным для большинства населения.

Пункт 2.2.2. Получатель ренты. Получателями ренты по договору пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением) выступают как дееспособные, так и недееспособные граждане. Практика свидетельствует об особой популярности этих договоров среди престарелых и нуждающихся в посторонней помощи граждан.

Договор пожизненного содержания с иждивением также может быть заключен с несколькими гражданами на стороне получателей ренты. Кроме того, он может быть заключен с условием осуществления пожизненного содержания самого гражданина, передавшего под выплату ренты недвижимое имущество, и (или) указанного им третьего лица.

В работе определяется правовое положение получателя ренты, который передал свой дом, квартиру в собственность рентоплательщика и остался проживать в этом жилом помещении. Бывший собственник недвижимого имущества в силу договора приобретает новый титул на пользование жилым помещением, становится возмездным пожизненным пользователем.

В данном пункте проведен сравнительный анализ прав и обязанностей вышеназванного рентополучателя с правами и обязанностями других возможных титульных пользователей квартиры (собственник, наниматель, пайщик ЖСК или ЖК, член семьи нанимателя и собственника, бывший член семьи нанимателя и собственника, поднаниматель, временный жилец, отказополучатель).

Пункт 2.2.3. Права сторон. Обязанности сторон и последствия их неисполнения или ненадлежащего исполнения. Рентное правоотношение является односторонне обязывающим, поэтому обязанности по договору лежат только на плательщике ренты; корреспондируют этим обязанностям права, которыми обладает получатель ренты. У получателя ренты отсутствует обязанность по передаче имущества под выплату ренты, и соответственно у плательщика ренты отсутствует право требования передачи данного имущества.

Основной обязанностью плательщика ренты по договору пожизненной ренты является обязанность по ежемесячной уплате рентополучателю рентных платежей в денежной форме в размере не менее одного минимального размера оплаты труда.

Плательщик ренты по договору пожизненного содержания с иждивением обязуется осуществлять пожизненное содержание получателя ренты путем обеспечения его потребностей в жилище, питании, одежде. Договором может быть предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг. В тексте договора необходимо четко закрепить перечень основных обязанностей плательщика ренты: чем конкретнее договор, тем меньше споров.

Рентоплательщик по договору, предусматривающему передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, обязан предоставить обеспечение исполнения его обязательств по выплате ренты либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств. В случае неисполнения плательщиком ренты названной обязанности рентополучатель вправе расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора.

Плательщик ренты в договоре пожизненного содержания с иждивением как собственник обязан нести расходы по поддержанию имущества, переданного под выплату ренты, в надлежащем состоянии. Он обязан проводить ремонт, как текущий, так и капитальный, уплачивать налоги и иные платежи.

Получатель ренты имеет право требовать взамен переданного имущества выплаты ренты в определенной денежной сумме или предоставления содержания в иной форме.

В работе обосновывается вывод о том, что получатель ренты в случае передачи по договору пожизненной ренты жилого помещения должен сохранять право пользования этой недвижимостью, если иное не установлено в договоре.

За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты, предусмотренные ст. 395 ГК РФ. В данном случае, уплата процентов должна рассматриваться как мера ответственности, а не как плата за пользование денежными средствами, поскольку в ст. 588 ГК РФ говорится именно о просрочке исполнения денежного обязательства.

Кроме того, среди последствий неисполнения плательщиком ренты своих обязанностей по договору пожизненной ренты Гражданский кодекс называет право получателя ренты требовать либо выкупа ренты, либо расторжения договора.

Недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, обременено дважды, с одной стороны, рентой, а с другой - залогом. В данном параграфе приводятся дополнительные аргументы в обоснование отсутствия объективной необходимости двойного обременения переданной под выплату ренты недвижимости (ранее об этом писал А.Я. Максимович).

Глава третья. Изменение и прекращение обязательства пожизненной ренты. Глава состоит из двух параграфов, в которых рассматриваются основания изменения и прекращения обязательства пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением).

Параграф 3.1. Основания изменения обязательства пожизненной ренты. Стадия изменения является одной из малоизученных стадий в динамике правоотношения. Диссертант, исходя из понимания правоотношения как конкретной правовой связи субъектов, определяет свою позицию по вопросу о понятии изменения правоотношения. Это позволяет более тщательно проанализировать исследуемое обязательство и выделить ключевые моменты в его динамике. Обязательство под воздействием различных обстоятельств с момента его возникновения и до прекращения может претерпевать различные изменения.

Изменение обязательственного правоотношения происходит тогда, когда не изменяется юридическая сущность правоотношения, даже при изменении его элементов. В то же время, представляется, что не совсем верно связывать изменение правоотношения с изменением всех его элементов.

Правоотношение изменяется при изменении прав и обязанностей сторон в силу каких-либо обстоятельств (юридических фактов) и при изменении объекта. При изменении в субъектном составе правоотношение либо прекращается окончательно, либо происходит его преобразование в новое правоотношение.

Говоря об изменении обязательства пожизненной ренты по линии его содержания, а именно изменениях, которые касаются прав рентополучателя и обязанностей рентоплательщика, диссертант выделяет два вида оснований изменения: общие и специальные. Общие основания: изменение договора по соглашению сторон; изменение договора при существенном нарушении договора; изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств.

В данном параграфе обосновывается, что при существенном нарушении договора более справедливым было бы изменить условия договора, нежели расторгать его.

Кроме норм об общих основаниях изменения, Гражданский кодекс содержит специальные нормы, касающиеся изменения обязательства пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением).

Если пожизненная рента установлена в пользу нескольких лиц, то в случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты (п. 2 ст. 596 ГК РФ). В этом случае обязательство ренты изменяется, так как при изменении размера рентных платежей юридическая сущность обязательства не изменилась и конкретная правовая связь между плательщиком и получателем ренты не нарушилась.

В соответствии со ст. 603 ГК РФ договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в деньгах. В данной ситуации сущность обязательства пожизненного содержания с иждивением не изменяется, то есть оно не становится пожизненной рентой, изменяется лишь рента (была натуральной, стала денежной).

Параграф 3.2. Основания прекращения обязательства пожизненной ренты. Первоначально здесь раскрывается понятие «прекращение обязательства», которое сопоставляется с понятием «расторжение договора». Расторжение договора является одним из оснований прекращения обязательства.

Проведен анализ общих норм Гражданского кодекса об основаниях прекращения обязательств (глава 26 ГК РФ). Сделаны выводы о том, что обязательство пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением) может быть прекращено: 1) предоставлением отступного (сопоставление норм ст. 409 ГК РФ и п.1 ст. 599 ГК РФ позволяет выкуп ренты рассматривать как разновидность отступного); 2) в результате совпадения должника и кредитора в одном лице; 3) новацией; 4) прощением долга; 5) невозможностью исполнения; 6) на основании акта государственного органа; 7) в случае смерти рентополучателя.

Обязательство пожизненной ренты также может прекратиться и по основаниям, определенным в гл. 29 ГК РФ.

Специальные основания прекращения обязательства пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением), названные в главе 33 ГК РФ. А именно, обязательство пожизненной ренты прекращается в случае существенного нарушения договора рентоплательщиком путем выкупа ренты и уплаты выкупной цены либо путем расторжения договора и возмещения убытков. В данном параграфе вопрос о существенных нарушениях договора пожизненной ренты

(пожизненного содержания с иждивением) исследован по материалам судебной практики г. Москвы; выявлены наиболее типичные нарушения, предложены меры по их устранению.

В обязательстве пожизненного содержания с иждивением в качестве оснований прекращения закон называет: смерть рентополучателя; возврат недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания; выплату выкупной цены.

Диссертант критически оценивает позицию законодателя по вопросу об основаниях прекращения обязательства пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением) и предлагает новую редакцию статей 599 и 605 ГК РФ.

В работе обосновывается вывод о том, что нормы о выкупе пожизненной ренты противоречат существу договора пожизненной ренты, не применяются на практике и, следовательно, должны быть исключены из главы 33 ГК РФ.

Основные положения диссертации опубликованы в следующих работах автора

1. Федорова Е. В. Договор пожизненного содержания с иждивением // Вестник ТГПУ. Серия: Гуманитарные науки (правоведение).- 2000.- Вып. 1 (14). – С. 25-27. – 0,1 усл. п.л.

2. Федорова Е. В. Правовой статус плательщиков ренты по договору пожизненного содержания с иждивением // Тр. IV Межвузовской конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Наука и образование». ТГПУ. Томск. 24 – 29 апреля 2000. – Томск: Изд-во ТГПУ, 2000. – Т. 4. – С. 123 – 128. – 0,3 усл. п.л.

3. Лазарева Е. В. Договоры пожизненной ренты по материалам г. Томска и г. Кемерово // Тр. VII Международной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых. ТГПУ. Томск. 17-19 декабря . 2001.- Томск: Изд-во ТГПУ, 2002.- Т. 4.- Ч. 1.- С. 141-145. – 0,2 усл. п.л.

4. Лазарева Е. В. Практика применения норм Гражданского Кодекса РФ о пожизненной ренте // Новое в Российском законодательстве.- Барнаул: Аз Бука, 2002. – С. 293 – 298. – 0,3 усл. п.л.

5. Лазарева Е. В. Прекращение договора пожизненного содержания с иждивением // Современные проблемы гражданского права и процесса.- Томск: Пеленг, 2002.- С. 87 – 91. – 0,2 усл. п.л.

6. Лазарева Е. В. Плательщик ренты в договоре пожизненного содержания с иждивением // Публично - и частноправовое регулирование в России: теоретические и практические проблемы: Материалы Всероссийской научной конференции / Под ред. В. Я. Музюкина, В. В. Сорокина. - Барнаул: Изд-во Алт. ун-та, 2003. – С. 172-174. – 0,1 усл. п.л.

7. Лазарева Е. В. Рента: Закон и практика // Тр. V Общероссийской межвузовской конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Наука и образование». ТГПУ. Томск. 23-26 апреля. 2001. – Томск: Изд-во ТГПУ, 2003. – Т. 4. – С. 144 – 147. – 0,2 усл. п.л.

8. Лазарева Е. В. Плательщик ренты, как сторона в договоре пожизненной ренты // Тр. Региональной научно-практической конференции «Актуальные проблемы развития Российского законодательства». Филиал ТГУ. Юрга. 29-31 октября. 2004.- 0,2 усл. п.л.