

### III. ФИНАНСЫ

---

#### ИСТОРИЯ СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ РЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЙ В МИРЕ И РОССИИ

---

#### HISTORY OF FORMATION AND DEVELOPMENT OF RENTAL RELATIONS IN THE WORLD AND RUSSIA

---

© 2020 г. К.Смольникова

*СМОЛЬНИКОВА Камилла Рустемовна, студентка,  
Кафедра гражданского права Юридического факультета  
Казанский (Приволжский) федеральный университет  
[krsmolnikova@mail.ru](mailto:krsmolnikova@mail.ru)*

В юридической литературе рентные отношения, сформировавшихся в обязательствах ренты по своему существу являются проблематичными на протяжении нескольких веков. Теоретический анализ такого типа института говорит о его недостаточном исследовании, который ранее носил экономическую категорию, так как изначально существовал лишь термин «земельная рента» в Европейском государстве, но при переходе рентных отношений от феодальных к отношениям капиталистическим зарождается такой термин как «денежная рента», что говорит о целесообразности закрепления рентного института на законодательном уровне. В рамках данной статьи проводится ретроспективный анализ развития рентных обязательств, начиная со времен Римской империи и заканчивая современными российскими реалиями.

**Ключевые слова:** рента, договор ренты, рентные обязательства, рентополучатель, рентоплательщик

The issue of rental obligations has existed in the legal literature for several centuries. This is due to insufficient research of this legal institution, which has historically been economic in nature, since the concept of land rent in Europe originally appeared, and only with the transition from feudal to capitalist relations does the concept of money rent arise and the need arises for fixing this type of institution at the legislative level. In the framework of this article, a retrospective analysis of the development of rental obligations, from the time of the Roman Empire to the modern Russian realities, is carried out.

**Keywords:** rent, rent contract, rental obligations, rentee, renter

Рентный договор характеризуется длительной и сложной историей возникновения и становления, исходя, из которых рентные отношения можно разделить на такие периоды: эпоха Римской империи, средневековье Западной Европы, дореволюционное и советское время России. Общее представление и дальнейшее развитие рентного договора относят к постклассическому периоду

Римского частного права, однако с экономической точки зрения Римская Империя не проявляла интереса к ренте и не испытывала необходимость в таком договоре.

Рентные отношения в средние века исходя из ее источника подразделялись либо на ренту с капитала либо на ренту с недвижимых имений (поземельную), последняя рента, в свою очередь, имела две разновидности - наследственную или вечную. Владелец (собственник) продавал заимодавцу земельный участок с целью получения денежных средств, определенные рентной, но впоследствии недвижимое имущество возвращалось на правах зависимого владельца, а в свою очередь обязанность владельца заключалась в вечной уплате ежегодной ренты.

Обширное применение в западном законодательстве получила установочная рента (рента с капитала) благодаря возможности обхождения императивной нормы о процентах. В такой ренте капитал устанавливался не за проценты в пользу передающего капитал (кредитора, третьего лица или нескольких лиц), а с целью получения ежегодной ренты, в виде установленной денежной суммы.

Кодекс Наполеона [1] относится к числу одного из законодательных первоисточников, регулирующий институт ренты. Российская империя в Своде законов институт ренты не закреплял, но и не запрещал такие отношения, вместе с тем заключение подобных сделок встречались на практике. Например, у крестьян встречается продажа с условием оставить купленную вещь в пожизненном владении продавца [6].

В дальнейшем нормы к отношениям, возникающим из договора ренты, были закреплены в книге пятой Проекта Гражданского Уложения [2] (далее ПГУ) в главе 19, разделенная на два вида: «Пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание». Но попытка закрепления рентных отношений так и не получили законодательного закрепления, а последняя редакция ПГУ не была принята по причине I мировой войны и революции. По этой причине в течение продолжительного времени рассматриваемый договор не был закреплен в нормах гражданского законодательства.

Институт ренты в Советский период не был закреплен в Гражданском Кодексе 1922 г. [3] и в других нормативных актах гражданского законодательства РСФСР. Но, несмотря на отсутствие законодательной конструкции договора ренты судебная практика сталкивалась с решением споров, вытекающих из договоров продажи жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания, которые в то время заключались довольно часто. Впоследствии нормы о таком договоре были закреплены в ст. ст. 253-254 главы «Купля-продажа» ГК 1964 г. [4].

В настоящий период времени рента становится предметом научных изысканий, что подтверждает переломное, меняющееся состояние гражданского оборота, которое укрепляет позиции частного права.

В силу п. 1 ст. 583 ГК РФ «по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме» [5].

Глава 33 Кодекса предъявляет достаточно строгие требования относительно формы рентного договора, это связано, прежде всего, с достаточно широким применением рентных отношений. Так, в силу ст. 584 Кодекса все виды рентных договоров требуют обязательного нотариального удостоверения. Рентное соглашение, предусматривающее отчуждение недвижимости, подлежит госрегистрации, но следует иметь в виду, примечание ст. 584 Кодекса согласно которому такой договор не требует госрегистрации, при условии, что он заключался после 1 февраля 2013 г. Переход права собственности на недвижимость подлежит госрегистрации согласно Федеральному Закону от 30 декабря 2012 № 302-ФЗ [8].

По рентному договору в силу прямого указания закона предусматривается возможность установления обязанности рентоплательщика выплачивать рентные платежи бессрочно (именуется постоянной рентой) или на срок жизни рентополучателя (или пожизненной рентой), в свою очередь такая пожизненная рента может устанавливаться на условиях пожизненного содержания рентополучателя с иждивением

Передавая по рентному соглашению под выплату ренты земельный участок или иную недвижимость рентополучатель в обеспечение обязательства плательщика приобретает залоговое право на такое имущество. Рентное соглашение, которое устанавливает передачу денежных средств или иные вещи, не относящиеся к недвижимости, является условие, которое обязывает рентоплательщика предоставить обеспечение исполнения его обязательств либо застраховать в пользу рентополучателя риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств [7]. Таким образом, нормы главы 33 Кодекса призваны не допускать практику приобретения под выплату ренты имущества без четких гарантий обеспечения, предусмотренных рентным соглашением денежных выплат или материального обеспечения.

Анализируя главу 33 (ст. ст. 583-605) ГК РФ можно выделить такие виды рентных соглашений исходя из длительности выплаты ренты:

- договор постоянной ренты (ст. ст. 589-595) не обусловлен определенным сроком;

- договор пожизненной ренты (ст. ст. 596-600) ограничивается промежутком жизни рентополучателя;

- договор пожизненного содержания с иждивением (ст. ст. 601-605) также как и при пожизненной ренте ограничивается промежутком жизни рентополучателя и вместе с тем, рентоплательщик распоряжается недвижимостью с разрешения получателя.

Пожизненное содержание с иждивением выступает в качестве наиболее распространенного договора встречающихся на практике, чем постоянная и пожизненная рента. Это связано с тем, что в таком соглашении рентополучатель рассчитывает на социальное обеспечение его жизни (например, обеспечение уходом, питанием, оплаты жилищно-коммунальных услуг и так далее). В свой черед пожизненное содержание с иждивением дает возможность получателю оценивать действия плательщика по распоряжению недвижимостью. Ключевым моментом заключения такого рентного соглашения связано с отчуждением жилых помещений под выплату ренты.

Недвижимость находится в залоге у получателя при заключении рентного соглашения, но переходит в собственность плательщику. Жилое помещение обременяется залогом в обеспечение исполнения плательщиком обязательств по содержанию получателя, за которым, также сохраняется право пожизненно проживать в этом жилом помещении.

Гражданское российское законодательство проводит дифференциацию договорных отношений в этой сфере, где закон особое внимание уделяет моменту возмездности и безвозмездности передачи рентоплательщику имущества, взамен которого предыдущему владельцу или иному указанному лицу предоставляется тот или иной вид ренты.

Если говорить о передачи имущества за плату к отношениям рентополучателя и рентоплательщика по передаче и оплате будут применяться правила о договоре купли-продажи, а при условии отчуждения имущества бесплатно, будут применяться правила о договоре дарения. Говоря о том, на каких началах (возмездно или безвозмездно) передается имущество, будет определяться порядок выкупной цены ренты. Также по-разному будет разрешаться момент о риске случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату постоянной ренты. Существенно различаются рентные договоры, где под выплату ренты передается недвижимость с одной стороны, и движимое имущество, с другой.

Подводя итог вышесказанному, важно отметить, что рентные договора имеют как теоретическое, так и практическое значение. Рентный договор, который закреплен в гл. 33 Кодекса, относится к группе институтов гражданского права, которые предусматривают отчуждение имущества как за плату, так бесплатно. Рентное соглашение устанавливает между рентополучателем и рентоплательщиком особые гражданско-правовые отношения, которые не присущи другим договорным обязательствам.

#### Список литературы

1. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) от 21.03.1804 с изм. и доп. / Из информационного банка «Международное право». Электор. Текст, дан доступ из справ. - правовой системы «Консультант Плюс».
2. Проект Гражданского уложения Российской империи. Ч. 3: О договорах. СПб., 1812
3. Постановление ВЦИК от 11.11.1922 «О введении в действие Гражданского кодекса РСФСР.» (вместе с «Гражданским Кодексом РСФСР.») // Известия ВЦИК. № 256. 1922. (утратил силу).
4. Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.1964 (ред. от 26.11.2001) // Ведомости ВС РСФСР. 1964 № 24. Ст. 407. (утратил силу).
5. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2020) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
6. Голикова А.Н. Договор ренты в гражданском праве: Автореф. дисс. кан. юрид. наук. - М.: 2015.
7. Ем В.С. Договоры ренты // Законодательство. 2008. № 5. -13 с.
8. Федеральный закон от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»