DOI: 10.17117/na.2016.02.03.331

<http://ucom.ru/doc/na.2016.02.03.331.pdf>

Поступила (Received): 24.02.2016

Токарева К.Г. Сравнительный историко-правовой анализ рентных отношений

Tokareva K.G.
Comparative historical and legal analysis of rent relations

Статья посвящена анализу норм ГК РСФСР 1964 г. и действующего ГК РФ, регулирующих рентные отношения. Основные отличия договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца и договора пожизненного содержания с иждивением сводятся к субъектному составу, предмету договора и основаниям его прекращения

Ключевые слова: рента, содержание с иждивением, пожизненное содержание, жилой дом, прекращение договора

The article analyzes the norms of the civil code of RSFSR of 1964 and of the civil code, which regulate rental relationships. The main differences between contract of sale of a dwelling house with the condition of perpetual maintenance of the seller and the contract of life maintenance of a dependent are limited to the subject composition, the subject matter of the contract and grounds for its termination

Key words: rents, maintenance of a dependent, life-long maintenance, living house, termination of the agreement

Токарева К.Г.

Кандидат юридических наук, доцент
Институт экономики, управления и права
(филиал)
г. Набережные Челны, проспект Московский, 67

Tokareva K.G.

Candidate of Legal Sciences, Associate Professor
Institute of economics, management and law
(branch)
Naberezhnye Chelny, Moscow ave., 67

При принятии ГК РСФСР 1964 г. была допущена возможность рентных отношений, правда в весьма ограниченной сфере. В главе о купле-продаже появились статьи, представлявшие разновидность того, что впоследствии стало пожизненной рентой. Речь идет о ст. 253 «Купля-продажа жилого дома с условием пожизненного содержания продавца» и ст. 254 «Прекращение договора купли-продажи жилого дома, проданного с условием пожизненного содержания продавца». Предметом договора мог быть только жилой дом или его часть и получаемое продавцом вознаграждение в натуре.

Некоторые ученые высказывались, что имущество, передаваемое продавцом покупателю, должно быть непотребляемым и ценным (например, жилой дом, автомобиль, написанная известным художником картина и т.п.) [1, с. 11; 2, с. 115]. Однако, ст. 253 ГК РСФСР в качестве предмета договора предусматривала только жилой дом. После введения в действие Закона «О собственности в СССР» норма по аналогии стала применяться и к сделкам с квартирами.

Субъектный состав такого договора отличался той особенностью, что продавцами могли быть только нетрудоспособные лица, достигшие пенсионного

возраста или имеющие инвалидность, покупателями – граждане, способные по возрасту и состоянию здоровья обеспечивать пожизненное содержание, в том числе уход и оказание помощи нетрудоспособному лицу [6, с. 20].

Статьи 253, 254 ГК РСФСР не устанавливали ответственности продавца за недостатки дома. Не была предусмотрена и обязанность продавца предупредить приобретателя о правах третьих лиц на передаваемый дом, снижающих его финансовую ценность и ограничивающих возможность его хозяйственной эксплуатации. Однако, по мнению юристов, поскольку договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания является разновидностью купли-продажи, к нему должны применяться правила купли-продажи с теми изъятиями, которые вытекают из особого характера взаимоотношений сторон [3, с. 25].

ГК РСФСР 1964 г. предъявлял не только особые требования к субъектному составу сторон, но и предусматривал довольно жесткие основания расторжения договора:

- по требованию продавца, если покупатель не исполняет обязанностей, принятых на себя по договору;
- по требованию покупателя, если по не зависящим от него обстоятельствам его материальное положение изменилось настолько, что он не в состоянии предоставить продавцу обусловленное содержание, либо продавец полностью восстановил свою трудоспособность.

В случае смерти покупателя при жизни продавца договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца прекращался.

Если договор прекращался по указанным выше основаниям, дом должен был быть возвращен продавцу. Расходы по содержанию продавца не возмещались. Однако, если расторжение договора было вызвано восстановлением трудоспособности продавца, последний не вправе был требовать возврата дома и сохранял лишь право пожизненного безвозмездного пользования помещением, предоставленным ему по договору.

Несовершенство ст.ст. 253, 254 ГК РСФСР способствовало забвению этого вида договора в 70-80-е годы.

Лишь с принятием законов, разрешающих гражданам иметь на праве собственности жилые помещения в многоквартирных домах, заключение договора купли-продажи с условием пожизненного содержания продавца вновь получило широкое распространение. Фактически же рента применялась гораздо шире, а на практике часто данные отношения оформлялись либо договором дарения, либо завещанием, что, конечно же, в случае возникновения споров приводило и приводит к отсутствию надлежащей защиты участников данных отношений [7, с. 20].

Рассматривая правовое регулирование отношений, вытекающих из договора ренты, следует также ответить на вопрос – какие нормы подлежат применению к договору купли-продажи дома с условием пожизненного содержания продавца, заключенного до 1 марта 1996 г., если покупатель умер после этой даты, но при жизни иждивенца.

Экономическая сторона жизни людей пенсионного возраста на сегодняшний день такова, что практика заключения договоров пожизненного содержания с иждивением продолжает постепенно расширяться. Такая тенденция наметилась в середине 90-х годов прошлого столетия после принятия Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ). Но в период действия ГК РСФСР 1964 г. договоры с условием пожизненного содержания тоже заключались, и сегодня перед правоприменительной практикой встает ряд вопросов, связанных с применением норм нового российского законодательства к ранее заключенным договорам [10, с. 8].

Наибольшую остроту приобретает вопрос о судьбе переданного по таким договорам недвижимого имущества в случаях, когда в старом и новом Гражданском кодексе он решается по-разному. Сказанное в первую очередь касается случая, когда иждивенец переживает того, у кого он находится на иждивении.

Прекращение договора купли-продажи жилого помещения с условием пожизненного содержания продавца в связи со смертью плательщика при жизни иждивенца означает:

во-первых, автоматическое восстановление права собственности иждивенца на дом, который в силу отчуждения по договору купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца не входил в состав наследственного имущества плательщика. Указание в ст. 254 ГК РСФСР о том, что дом должен быть передан иждивенцу, подразумевало фактическую передачу дома во владение иждивенца после восстановления его права собственности на дом. Следует отметить, что действовавшее в тот период законодательство не предусматривало регистрации возникновения, перехода и прекращения прав на недвижимое имущество. Регистрации подлежал лишь сам договор купли-продажи жилого дома (ст. 239 ГК РСФСР). В момент государственной регистрации договора у плательщика возникало право собственности на дом (п. 2 ст. 135 ГК РСФСР). Таким образом, если плательщик умирал при жизни иждивенца, последний вновь приобретал право собственности на дом и мог распоряжаться им [5, с. 24];

во-вторых, прекращение обязанности плательщика по содержанию иждивенца. Эта обязанность не переходила к наследникам плательщика и, соответственно, не обременяла наследственное имущество. Это обстоятельство имело важное значение, особенно при случайной гибели дома в период жизни плательщика. В этом случае его обязанность по содержанию с иждивением продолжала существовать, но не могла обременить наследственное имущество, в составе которого в этом случае не могло быть не существующего к моменту открытия наследства дома.

Действующий ГК РФ, в отличие от ГК РСФСР, не содержит аналогичного основания прекращения договора пожизненного содержания с иждивением: в случае смерти плательщика при жизни получателя ренты договорные обязательства не прекращаются. Недвижимое имущество, являющееся предметом договора, переходит к принявшим наследство наследникам плательщика ренты. К ним же переходит и обязанность по пожизненному содержанию иждивенца [9, с. 10].

Судебная практика по этому вопросу носит противоречивый характер. Так, 27.06.1995 г. между гр. Н и его сыновьями Б. и В. был заключен договор купли-продажи квартиры, принадлежавшей Н., с условием пожизненного его содержания. 27.10.1996 г. умер один из покупателей – Б., а 14.04.1997 г. умер сам продавец Н.

Жена и дочь умершего Б. обратились в Н-ский межмуниципальный суд г. Москвы с иском к В. об определении долей в общей совместной собственности, разделе наследственного имущества, признании за ними права собственности в долях $1/8$ и $1/3$ соответственно и об определении порядка пользования спорной квартирой. Гр. В. предъявил встречный иск об определении доли в праве общей собственности на квартиру и о признании права собственности на $1/4$ доли квартиры. Свои требования истцы мотивировали тем, что являются наследниками умершего Б. поскольку при его жизни доли в общем имуществе с братом (ответчиком В.) определены не были, доли должны быть равными – по $1/2$ доли квартиры. Истица – жена Б., как супруга, полагала, что ей принадлежит $1/2$ доли в имуществе супруга как супружеская доля, поскольку квартира приобретена в период брака, т. е. ей принадлежит $1/4$ доли квартиры. Истцы считали, что после смерти Б. открылось наследство в виде $1/4$ доли спорной квартиры, которое должно быть разделено между наследниками по закону – женой, дочерью и отцом (бывшим собственником квартиры). Доля каждого из наследников составила $1/12$ доли квартиры. Истцы утверждали, что после смерти Б., они как наследники последнего выполняли все обязанности по содержанию продавца. После смерти Н. открылось наследство на $1/12$ доли квартиры. Таким образом, истица – жена умершего Б. – просила признать за ней право собственности в общем на $1/3$ долю квартиры, дочь просила признать за ней право собственности в общем на $1/8$ долю спорной квартиры.

Ответчик исковые требования признал частично, исковые требования супруги умершего Б. не признал. В обоснование своей позиции ответчик сказал, что после смерти его брата – Б. право собственности последнего в праве общей совместной собственности на спорную квартиру прекратилось и автоматически вернулось к продавцу – Н. – согласно ст. 254 ГК РСФСР (1964 г.). Договор исполнялся им единолично. Ответчик считал, что после смерти продавца 14.04.1997 г. часть квартиры, вернувшаяся к продавцу, является наследственным имуществом, которое он принял. В. считал, что обязательство Б. прекратилось его смертью на основании п. 1 ст. 418 ГК РФ, поскольку исполнение данных обязательств не может быть произведено без личного участия покупателя. В ходе судебного разбирательства В. частично признал исковые требования истицы – дочери Б. и признал за ней право на $1/2$ доли в наследственном имуществе деда Н., т. е. на $1/4$ долю квартиры.

Суд, удовлетворяя требования истцов, в решении от 22.09.1999 г. указал, что считает необоснованными доводы ответчика со ссылкой на ст. 254 ГК РСФСР о том, что право общей долевой собственности Б. на спорную квартиру прекратилось с его смертью, поскольку ст. 254 ГК РСФСР, предусматривающая прекращение договора купли-продажи жилого дома, проданного с условием по-

жизненного содержания продавца, в случае смерти покупателя при жизни продавца, не должна применяться к отношениям, возникшим в октябре 1996 г. в связи со смертью покупателя Б., т. к. ст. 5 Федерального закона «О введении в действие части второй ГК РФ», применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после 01.03.1996 г., т. е. после введения в действие части второй ГК РФ.

Решение суда вступило в силу 04.10.1999 г. и в кассационном порядке не обжаловалось [4].

В обоснование ошибочности действий суда при разрешении указанного дела следует привести следующие аргументы. Основания для решения вопроса о судьбе договора купли-продажи с условием пожизненного содержания продавца, заключенного до вступления в силу нового ГК РФ, если плательщик умер после 1 марта 1996 г., но при жизни иждивенца, в пользу норм ГК РФ, казалось бы, может дать правило п. 2 ст. 5 Федерального закона «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон), согласно которому по обязательственным отношениям, возникшим до 1 марта 1996 г., часть вторая ГК РФ применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения ее в действие. Однако такое решение представляется неверным по следующим причинам.

Во-первых, договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца и договор пожизненного содержания с иждивением, несмотря на значительное сходство, порождают не вполне одинаковые обязательственные отношения, имеют различия по субъектному составу и являются разными видами договоров. Правило же п. 2 ст. 5 Вводного закона имеет в виду такое обязательственное отношение, которое возникло до 1 марта 1996 г. и продолжает существовать после этой даты в качестве такого отношения.

Во-вторых, в п. 2 ст. 5 Вводного закона речь идет о применении части второй ГК РФ к возникающим правам и обязанностям, а рассматриваемый вопрос касается не возникновения прав и обязанностей, а их прекращения в связи со смертью плательщика.

В-третьих, действие п. 2 ст. 5 Вводного закона исключает в данном случае действие ст. 422 ГК РФ, устанавливающей, что если после заключения договора принят закон, который предусматривает обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда законом обусловлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров.

Пункт 2 ст. 422 ГК РФ является специальной нормой по отношению к п. 2 ст. 5 Вводного закона, поскольку действие ст. 422 ГК РФ направлено не на любые, а только на договорные обязательства. Поскольку правило ст. 254 ГК РСФСР о прекращении договора в случае смерти плательщика при жизни иждивенца и возврате последнему дома было императивным и не могло быть изменено договором, необходимости дублирования положения ст. 254 ГК РСФСР в договоре не было. Поэтому правила ст. 254 ГК РСФСР одновременно являлись и

условиями договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания [8, с. 57].

Вышеизложенное позволяет сделать вывод, что правило ст. 254 ГК РСФСР о прекращении договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания в случае смерти плательщика при жизни иждивенца применимо в отношении всех таких договоров, заключенных до 1 марта 1996 г. То же самое следует сказать и о предусмотренном ст. 254 ГК РСФСР праве плательщика требовать расторжения договора без возвращения дома иждивенцу в случае восстановления его трудоспособности.

Список используемых источников:

1. Коняев Н., Круглов В. Договор купли-продажи с условием пожизненного содержания // Советская юстиция. 1974. № 6. С. 11-12.
2. Маслов В. Договоры с условием пожизненного содержания // Советское государство и право. 1954. № 6. С. 112-116.
3. Меерзон С. Купля-продажа жилого дома с условием пожизненного содержания продавца // Советская юстиция. 1971. № 14. С. 25-26.
4. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ «Некоторые вопросы судебной практики Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2003. № 6. С. 20-21.
5. Рясенцев В. Договор об отчуждении имущества на условии пожизненного пользования // Социалистическая законность. 1945. № 1-2. С. 23-25.
6. Советское гражданское право. М.: Высшая школа, 1985. 544 с.
7. Токарева К.Г. Институт ренты: история и развитие законодательства // История государства и права. 2007. № 21 (декабрь). С. 19-22.
8. Токарева К.Г. Договор ренты: проблемы теории и практики. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Казань, 2006. 183 с.
9. Токарева К.Г. Договор пожизненного содержания с иждивением: теоретические и практические вопросы // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 9-12.
10. Эрделевский А. Пожизненное содержание в прошлом и настоящем // Домашний адвокат. 2003. № 23. С. 8-10.

© 2016, Токарева К.Г.

Сравнительный историко-правовой анализ
рентных отношений

© 2016, Tokareva K.G.

Comparative historical and legal analysis of rent
relations