

*Хузина Н.Ю.,
студент
6 курс, факультет «Юридический»
ГОУ ВПО «Донецкий Национальный Университет»
ДНР, г. Донецк*

НЕКОТОРЫЕ ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ДОГОВОРА ПОСТОЯННОЙ РЕНТЫ В ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКЕ

***Аннотация:** Статья посвящена правовому регулированию договора постоянной ренты. В работе анализируются нормы, закрепляющие основные понятия и элементы договора постоянной ренты, а также рассматривается правовая характеристика данного вида договора. В статье рассматриваются некоторые проблемы постоянной ренты, в части регулирования такого договора, и предлагаются пути их решения.*

***Ключевые слова:** Рента, постоянная рента, договор постоянной ренты, законодательство, собственность.*

***Annotation:** The article is devoted to the legal regulation of the contract of permanent rent. The paper analyzes the norms that fix the basic concepts and elements of a permanent rent contract, and also considers the legal characteristics of this type of contract. The article discusses some problems of permanent rent, in terms of the regulation of such a contract, and suggests ways to solve them.*

***Key words:** Rent, permanent rent, permanent rent contract, legislation, property.*

Актуальность темы исследования выражается в том, что договор ренты в настоящее время стал распространенным явлением. Однако этот вид договора не всегда оправдывает ожидания как одной, так и другой стороны. Но, при этом, он имеет явные преимущества, оправдывая себя на фоне

постоянного повышения уровня цен, ведь многие люди сталкиваются с нехваткой средств на нормальное существование [1, с. 63]. Правовое регулирование рентных отношений осуществляется Гражданским Кодексом ДНР от 13.12.2019 года № 81-ПНС (далее ГК ДНР), который в свою очередь регламентирует данные отношения на началах диспозитивности.

Так, согласно ч. 1 ст. 692 ГК ДНР, 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 или предоставления средств на его содержание в иной форме [2].

Данное понятие договора ренты является обобщающим для трех разновидностей обязательств: постоянной ренты, пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением. Анализируя формулировку, закрепленную в ч. 2 ст. 692 ГК ДНР, следует констатировать о наличии лишь двух видов ренты – постоянной и пожизненной, а пожизненное содержание с иждивением является разновидностью последней. Однако, структура 34 главы ГК ДНР свидетельствует о существовании трех самостоятельных видов рентных обязательств, имеющих отличительные характеристики.

Так, рассматривая правовое регулирование постоянной ренты, необходимо сказать, что она имеет важное отличие, существенно выделяющее ее в системе рентных обязательств, которое характеризуется бессрочным характером обязательств. По мнению К.Г. Токарева: «Бессрочность обязательства по выплате постоянной ренты означает, что его существование не ограничивается каким-либо периодом времени, в том числе сроком жизни получателя» [3, с. 167]. Данная специфика постоянной ренты подтверждается большим количеством примеров судебной практики с участием наследников первоначальных получателей ренты. Согласно п. 2 ст. 589 ГК РФ права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться путем

уступки требования и переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно гражданскому законодательству, субъектный состав обязательств, возникающих из договора постоянной ренты, представлен, чаще всего, физическим лицом в качестве получателя ренты и коммерческой организацией в качестве плательщика ренты [4, с. 86]. Также важно отметить, что в отличие от пожизненной ренты, где предметом выступает недвижимое имущество, передаваемое под выплату ренты, в постоянной ренте преобладает движимое имущество, в частности ценные бумаги (акции). Передача по договору постоянной ренты акций, позволяет выявить такие спорные ситуации, которые вряд ли бы возникли из договоров пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением.

Согласно ч.1 ст. 701 ГК ДНР, плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. Анализируя данную норму, необходимо сказать, что, несмотря на бессрочный характер договора постоянной ренты, данные отношения, как правило, прекращаются по односторонней инициативе плательщика ренты, который, согласно ч.1 ст. 701 ГК ДНР реализует свое право на выкуп постоянной ренты. При этом, недопустимо включение в договор постоянной ренты условия об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп. Такая характеристика как «бессрочность» постоянной ренты не отражает реальной перспективы развития рентных отношений. Как правило, после вступление в рентные отношения наследников получателей ренты, плательщики ренты используют законное право на отказ от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. При этом споры, связанные с вопросами такого выкупа, являются наиболее распространенными среди гражданских дел данной категории.

Согласно ч. 3 указанной статьи ГК ДНР, договором может быть предусмотрено, что право на выкуп постоянной ренты не может быть

осуществлено при жизни получателя ренты или в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора.

Однако при этом, необходимо обратить внимание на то, что предметом договора постоянной ренты могут быть права постоянного пользования земельным участком или исключительные права на охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации [5, с. 73].

Таким образом, поддерживая позицию Селивановой А. Ю., считаем целесообразным изменение нормы, закреплённой в ч.3 ст.701 ГК ДНР. Данную статью изложить следующим образом: «Договором может быть предусмотрено ограничение права на выкуп постоянной ренты при жизни получателя ренты и в течение семидесяти лет после его смерти. Срок следует считать с 1 января года, следующего за годом смерти получателя ренты».

Срок договора определяется сутью данного вида ренты, которая должна выплачиваться бессрочно, следовательно, без ограничения ее каким-то конкретным периодом. Вместе с тем в договоре стороны должны согласовать периодичность выплаты ренты, которая может быть любой. Если данный вопрос в договоре не решен, постоянная рента должна выплачиваться по окончании каждого календарного квартала.

Говоря о форме договора постоянной ренты, следует заметить, что он заключается в письменной форме и подлежит обязательному нотариальному удостоверению, что порождает присутствие консенсуального характера такого договора, в отличие от реального характера, который придается данному договору законом. Так, возвращаясь к легальному определению договора ренты, можем проследить формулировку «передает в собственность», именно такая формулировка предполагает характеризовать договор постоянной ренты как реальный [6, с. 131].

Считаем необходимым изменить ч. 1 ст. 692 ГК ДНР и изложить её в следующей формулировке: «По договору ренты одна сторона (получатель

ренты) обязуется передать другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы или предоставления средств на его содержание в иной форме».

На наш взгляд данная норма будет отражать правильную и обоснованную правовую характеристику договора постоянной ренты.

Исходя из всего вышеизложенного, необходимо сделать вывод о том, что договор постоянной ренты является одним из видов договора ренты, который предполагает передачу имущества в собственность. Однако данный договор содержит некоторые проблемы в правовом регулировании и нуждается в совершенствовании, путем изменения и закрепления на законодательном уровне норм, предложенных в данной работе.

Использованные источники:

1. Кабаева, О.А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением / О.А. Кабаева // Проблемы науки. – 2017. – № 7. – С. 63-67.
2. Гражданский Кодекс ДНР от 13.12.2019 № 81-ПНС. [Электронный ресурс]. URL: <https://dnrsovet.su/zakonodatelnaya-deyatelnost/prinyatye/zakony/grazhdanskiy-kodeks-donetskoj-narodnoj-respubliki/> (дата обращения: 22.04.2021).
3. Токарева, К.Г. Особенности договора постоянной ренты / К.Г. Токарева // Молодой ученый. – 2013. – № 1-2. – С. 164-168.
4. Пурге, А.Р. Постоянная рента в правоприменительной практике / А.Р. Пурге // Юридические исследования. – 2017. – № 8. – С. 80-89.
5. Селиванова, А.Ю. Гражданско-правовое регулирование договоров ренты: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право / Селиванова Анна Юрьевна. – М., 2014. – 160 с.

б. Токарева, К.Г. Договор ренты: проблемы теории и практики: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право / Токарева Кристина Григорьевна. – Казань, 2010. – 197 с.