

Литература

1. Алексеев В.А. Единый объект недвижимости: поэтапное движение к цели или дезорганизация правового регулирования / В.А. Алексеев // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 8. С. 166–176.
2. Алексеев В.А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей / В.А. Алексеев. М. : Юрайт, 2018. 411 с.
3. Бевзенко Р.С. «Горизонтальное разделение» земельного участка / Р.С. Бевзенко // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 4. С. 4–9.
4. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости / Р.С. Бевзенко. М. : Статут, 2017. 78 с.
5. Божко М.П. Право недвижимости: от новичка до эксперта / М.П. Божко, Д.А. Галанцев, А.П. Божко. М. : Юстицинформ, 2017. 172 с.
6. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. М. : Статут, 2017. 559 с.
7. Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории / Е.А. Суханов // Вестник гражданского права. 2008. № 4. С. 6–16.
8. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В.В. Чубаров. М. : Статут, 2006. 333 с.

Цена и стоимость ренты*

В статье рассматриваются: значения терминов «цена» и «стоимость» в рентных правоотношениях; основания и порядок выкупа ренты. Обосновывается необходимость привлечения в организацию рентных правоотношений независимого оценщика.

Ключевые слова: постоянная рента, пожизненная рента, цена, стоимость, размер рентных платежей, выкуп ренты, независимый оценщик.

The article deals with: the meanings of the terms "price" and "value" in rental legal relations; grounds and procedure for the repayment of rents. The author substantiates the necessity of attracting an independent appraiser to the rental legal relations.

Keywords: permanent rent, life annuity, price, cost, the amount of rent payments, ransom of rents, independent appraiser.

Рента (нем. Rente, фр. rente от лат. reddita — отданная назад) — определенный доход с капитала, имущества или земельного участка, не

требующий от своих получателей предпринимательской деятельности¹.

Таким образом, под рентой следует понимать извлечение дохода от имущества его собственником, не являющимся субъектом предпринимательской деятельности. Несмотря на то, что собственник получает доход от имущества в силу его распоряжения, данные действия обсуждаемого лица не относятся к предпринимательской деятельности.

Рента является самостоятельным договорным типом (родом). Регулированию договора ренты посвящена гл. 33 ГК РФ. Она включает в себя четыре параграфа: Общие положения; Постоянная рента; Пожизненная рента; Пожизненное содержание с иждивением.

Рента подразделяется на два вида (п. 2 ст. 583 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее — ГК РФ):

— *постоянная рента*, при которой плательщик ренты обязан выплачивать ренту бессрочно (таким образом, срок действия договора привязан к сроку существования плательщика ренты);

— *пожизненная рента*, при которой обязанность плательщика ограничена сроком жизни получателя ренты.

Пожизненное содержание с иждивением является *подвидом* пожизненной ренты².

Под рентой понимаются продолжительные отношения сторон, основанные на принципе свободы договора, в которых обязанная сторона безвозмездно предоставляет управомоченной стороне бессрочно или в период жизни последней определенные договором материальные блага. Так,

* THE PRICE AND COST OF RENT

*Berezin Dmitry A.
Lecturer of the Department of Civil
and Legal Disciplines of the Moscow University
of Finance and Law (MFUA)
Applicant for the Academic Degree
of Candidate of Legal Sciences*

¹ Новый юридический словарь / под ред. А.Н. Азриляна. 2-е изд., доп. М. : Институт новой экономики, 2008. С. 885.

² Гражданское право : учебник : в 2-х т. / под ред. С.А. Степанова. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Проспект, 2017. Т. 2. С. 116–117 (автор главы — Перего Е.О.).

например, порядок возникновения, изменения, прекращения, а также расторжения договора пожизненного содержания с иждивением, подвиды договора пожизненной ренты, регулируется нормами, содержащимися в § 1, 3, 4 гл. 33 ГК РФ. Сторонами договора пожизненного содержания с иждивением являются — плательщик ренты и получатель ренты. Плательщик ренты, обязанная сторона такого договора, наделяется обязанностью по выплате ренты, ответственностью за несвоевременную выплату ренты. В соответствии с договором плательщик ренты может быть наделен другими обязательствами перед получателем ренты — уполномоченной стороной, связанными с предоставлением последнему определенных материальных благ (товаров потребления, оказания услуг и т.п.). Предметом данного договора является недвижимость, на которую право плательщика ренты обременено рентой. Договор пожизненного содержания с иждивением в императивном порядке подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации³.

Таким образом, правоотношения, связанные с рентой, которые урегулированы гл. 33 ГК РФ, имеют несколько разновидностей, возникают из договора между плательщиком ренты и получателем ренты. Одни наименования договоров ренты (постоянная рента, пожизненная рента) толкуют о продолжительных (длящихся) отношениях их сторон. Следовательно, и содержание данных отношений, в первую очередь обязательства, возникающие из договора ренты, нельзя назвать разовыми, как, например, обязательства покупателя по договору купли-продажи оплатить приобретенный товар. Широкое распространение в качестве предмета рентных правоотношений на практике имеет недвижимость, которая передается будущим получателем ренты в собственность с обременением ренты плательщику ренты под ее выплату. Данный договор подлежит нотариальному удостоверению.

Возмездный характер гражданско-правового договора обуславливает его цена, порядок установления которой определен ст. 424 ГК РФ. Отдельные положения ГК РФ размер денежных обязательств по договору определяют стоимостью. Так, например, существенным условием договора пожизненной ренты с иждивением является размер обязательств, выраженный в деньгах, называемый в обсуждаемых правоотношениях, нормами ГК РФ, стоимостью. Данная стоимость включает в себя расходы плательщика ренты, связанные с предоставлением всех материальных благ (товаров потребления, оказание услуг и т.п.) получателю ренты, определенных обсуждаемым договором. При заключении договора ренты размер объема содержания можно только предположить, иными словами — дать ответ на вопрос: во сколько это обойдется плательщику ренты? В результате, как правило, размер расходов оказывается больше или меньше.

Под ценой следует понимать соглашение сторон правоотношений, выраженное в конкретной денежной сумме, т.е. цена договора, по которой сторонами решено осуществить сделку, о чем договорились стороны, или цена по которой сделка уже совершена⁴.

Термин «цена» в гл. 33 ГК РФ упоминается только в двух статьях — 594 и 599 ГК РФ.

Наименование ст. 594 «Выкупная цена постоянной ренты» ГК РФ и ее содержание толкуют об установлении цены выкупа постоянной ренты. В соответствии со ст. 592 ГК РФ, к которой отсылает ст. 594 ГК РФ, плательщик постоянной ренты вправе отказаться от выплаты ренты путем ее выкупа при условиях, определенных ст. 592 ГК РФ.

Статья 593 ГК РФ, к которой, так же, отсылает ст. 594 ГК РФ, устанавливает право требования получателя постоянной ренты о выкупе постоянной ренты ее плательщиком, в открытом перечне случаев, определенном ст. 593 ГК РФ. Это, как правило, отступления плательщиком постоянной ренты от ранее принятых на себя обязательств по договору, его неплатежеспособность и другое.

Таким образом, выкуп постоянной ренты может быть осуществлен по инициативе одной из сторон договора, при условиях или в случаях, определенных нормами, которые содержатся в ст. 592 и 593 ГК РФ. Вследствие выкупа постоянной ренты, обязательства ее плательщика, связанные с выплатой ренты, прекращаются. Полученная уполномоченной стороной обсуждаемого договора выкупная цена, в соответствии со ст. 594 ГК РФ, согласно которой данная цена может определяться по правилам ст. 424 ГК РФ, устанавливающей общий порядок определения цены договора, прекращает его право требования к контрагенту.

Пункт 1 ст. 599 «Расторжение договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты» ГК РФ, определяющим право требования получателя пожизненной ренты о ее выкупе, отсылает к вышерассмотренной ст. 594 ГК РФ. Данная статья, как было сказано выше, предусматривает случаи отступления плательщиком пожизненной ренты от ранее принятых на себя обязательств по договору, вследствие этого получать ренты вправе требовать расторжения обсуждаемого договора, возмещения убытков, а также возврата имущества, ранее отчужденного под выплату ренты, с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

Следовательно, возмездный характер правоотношений, связанных с пожизненной рентой, может быть обусловлен ценой только лишь в случаях расторжения данного договора и прекращения обязательств плательщика ренты, вследствие ее выкупа. Цена в рентных правоотношениях, выплаченная получателю ренты плательщиком ренты полностью, вследствие выкупа или расторжения договора, прекращает обязательства последнего перед первым.

³ Березин Д.А. Стоимость пожизненной ренты // Нотариус. 2017. № 3. С. 12.

⁴ См. подробно о различии понятий «цена» и «стоимость»: Березин Д.А. Стоимость пожизненной ренты // Нотариус. 2017. № 3. С. 11–15.

«Правила, применяемые при выкупе ренты, могут быть пояснены на конкретном примере. При этом для наглядного сравнения рассмотрим варианты расчета суммы выкупа ренты для всех видов договора ренты как при передаче имущества за плату, так и при передаче имущества бесплатно.

Сторонами договора ренты являются физические лица. Получатель ренты передал под выплату ренты жилой дом. Цена выкупа ренты в договоре не определена. Стоимость жилого дома составляет 1 млн руб. Сумма рентного платежа в месяц установлена в размере 10 тыс. руб. Произошло существенное нарушение договора ренты со стороны плательщика ренты. Получатель ренты требует выкупа ренты.

В случае если между сторонами заключен договор постоянной ренты:

— при передаче имущества за плату получатель ренты может требовать сумму в размере годовой суммы рентных платежей (120 тыс. руб.);

— если имущество было передано бесплатно, выкупная цена будет увеличена на стоимость переданного имущества (1 120 тыс. руб.).

При этом получать по договору постоянной ренты не имеет права требовать возврата переданного имущества.

В случае если сторонами был заключен договор пожизненной ренты, права получателя пожизненной ренты в случае оплаты имущества плательщиком ренты при передаче аналогичны (в этом случае он имеет право на получение 120 тыс. руб.). В случае передачи имущества бесплатно права шире: получать может требовать возврата имущества с зачетом в выплату выкупной цены, т.е. выкупная цена в этом случае (1 120 тыс. руб.) будет уменьшена на стоимость имущества (1 млн руб.) и в итоге составит 120 тыс. руб. При этом жилой дом будет возвращен прежнему собственнику (получателю ренты).

В случае если между сторонами заключен договор пожизненного содержания с иждивением, получатель ренты имеет право требовать возврата имущества в любом случае (как при бесплатной передаче имущества, так и при передаче имущества за плату). При этом расходы, понесенные плательщиком ренты, не учитываются и не подлежат возмещению. Соответственно, получатель ренты может получить обратно в собственность жилой дом, либо выкупную цену (1 120 тыс. руб., если имущество было передано бесплатно), либо 120 тыс. руб. (в случае если при заключении договора им уже была получена сумма, равная стоимости дома)⁵.

В рассмотренном примере упоминается стоимость жилого дома — предмета договора ренты. Из данной стоимости исходит цена выкупа ренты и размер ежемесячных рентных платежей, который, как следует понимать, составляет 1% от стоимости предмета договора. Из чего и как возникла стоимость жилого дома, пример умалчивает. При этом жилой дом объектом выкупа ренты не является и, в

отдельных случаях, например, при выкупе постоянной ренты, остается у плательщика ренты.

В 2016 г. проектом федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений» (далее — Законопроект) с целью защиты прав получателя пожизненной ренты на ее непосредственное получение, предлагалось дополнить ст. 596 ГК РФ п. 4 следующего содержания: «4. Размер платы за передачу отчуждаемого под выплату ренты имущества получателю ренты в собственность плательщика ренты должен составлять не менее двадцати процентов от рыночной стоимости отчуждаемого имущества, определенной независимым оценщиком»⁶.

Таким образом, Законопроектом предлагалось в организацию рентных правоотношений, для установления размера выплаты ренты, привлекать независимого оценщика. Данный участник правоотношений осуществляет свою профессиональную деятельность, связанную с определением стоимости объектов гражданских прав, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон об оценочной деятельности) и федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России (далее — ФСО). Согласно указанному закону независимый оценщик наделен имущественной ответственностью перед заказчиком по договору на проведение оценки и третьими лицами, заинтересованными в стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком. Привлечение оценщика для определения стоимости объектов правоотношений участниками предстоящих правоотношений предусмотрено нормами различных законодательных актов. Так, например, согласно абз. 3 п. 1 ст. 1172 ГК РФ при отсутствии соглашения между наследниками об оценке наследственного имущества или той его части, в отношении которой соглашение не достигнуто, оценка наследственного имущества производится независимым оценщиком.

В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки и в иных случаях. Последнее наблюдается в выше рассмотренном примере, где из стоимости жилого дома исходила цена выкупа ренты.

Согласно п. 3 Экспертного заключения по Законопроекту, принятого на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского

⁵ Гражданское право : учебник : в 2 т. / под ред. С.А. Степанова. Т. 2. С. 133–134 (автор главы — Перегов Е.О.).

⁶ Проект федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений» (подготовлен Минюстом России) (ред. до внесения в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 21.04.2016) // СПС «КонсультантПлюс».

законодательства 6 июня 2016 г. № 154-5/2016⁷, необходимость привлекать независимого оценщика для определения стоимости отчуждаемого имущества во всех случаях заключения договора пожизненной ренты (в том числе и применительно к движимым вещам) вызывает сомнение, поскольку соответствующее требование может существенно увеличить издержки заинтересованных в договоре лиц. В связи с этим положение, которое предполагается включить в ст. 596 ГК РФ, требует дополнительного обоснования.

О необходимости привлечения независимого оценщика, для определения цены предстоящего товарообмена его сторонами Д.П. Жарский, И.П. Жарский, А.А. Терентьев поясняют следующее — «независимость и незаинтересованность оценщиков являются гарантом качества их работы. Они лишь устанавливают цену, а продавцы и покупатели потом уже сами решают, насколько будут придерживаться этих рекомендаций. Но, как правило, все скидки и уступки идут уже от этой стоимости. Нет другого устраивающего всех способа точно выяснить, сколько один должен отдать, а другой — получить. Причем на основании конкретных реальных фактов, с учетом многих факторов, а не потому, что кто-то так решил.

Двоим очень сложно договориться, особенно когда один хочет купить дешевле, а другой продать дороже. Здесь нужен третий — авторитетный специалист. Потребность в нем возрастает вдвое, если это уже не просто договор купли-продажи. Есть немало примеров, когда стороны еще могут сами договориться о цене, а вот размер кредита, залога, возмещения ущерба предпочитают просчитывать более тщательно и с привлечением оценщика. Отчасти это связано с длительным сроком подписываемого договора (кредитования, страхования, залога) и сопутствующими рисками. Без оценки многие инструменты экономики и финансового рынка просто не смогли бы работать»⁸.

Как показывают отдельные случаи из судебной практики (например, Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 13.02.2018 № 33-3719/2018 по делу № 2-1634/2017), в рассматриваемых отношениях встречаются выплаты, производимые плательщиками ренты, значительно меньше, чем суммы, на которые могли бы рассчитывать и получать получатели ренты. Отчет об оценке, в котором содержится стоимость объекта оценки, составленный независимым оценщиком, даже если закон устанавливает диспозитивное правило его применения, дисциплинирует стороны

правоотношений, призывая их придерживаться мнения сведущего лица.

Таким образом, необходимость привлечения независимого оценщика возрастает вдвое, если речь идет об организации продолжительного (длящегося) товарообмена, к которому относятся правоотношения, возникающие из договора ренты, продолжительность срока действия которого трудно предположить. Рыночная стоимость, определенная независимым оценщиком, позволяет сторонам предстоящего товарообмена найти компромисс установления цены, а также, согласно сложившимся вековым традициям, осуществить между собой так называемый торг, который исходит из наиболее вероятной денежной суммы, за которую объект оценки может быть отчужден (приобретен) на открытом конкурентном рынке. Последним сказанным определяется термин — рыночная стоимость в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности и ФСО. Рыночная стоимость и порядок ее определения содержатся в отчете об оценке. Данный отчет составлен независимым оценщиком, должен содержать достоверные сведения, на которых основывалось определение стоимости (расчеты), анализ рынка, к которому относится объект оценки, и обоснованные выводы оценщика. В условиях современного нестабильного экономического (рыночного) положения в государстве и в его отдельных местностях оценочная деятельность необходима как для получателя ренты, наиболее социально слабого субъекта правоотношений, так и для плательщика. Последний, изучая отчет об оценке, может прийти к выводу о целесообразности, или наоборот, наделить себя статусом обязанной стороны договором в течение неопределенного конкретного периода времени. Как говорилось в начале настоящей работы, рента, хоть и не является предпринимательской деятельностью, однако с последним имеет общую цель — извлечение дохода. Данную цель преследуют обе стороны рентных правоотношений, достиганием такой цели, как известно, является капиталовложение, где одна сторона вкладывает имеющуюся ценную вещь, другая сторона имеющиеся деньги, включая так называемые производственные расходы, например, на оплату договора на проведение оценки, услуг нотариуса и другое. Последние расходы, в отличие от величины ожидаемого дохода, например, недвижимости, представляют собой очень незначительную денежную сумму.

В Законопроект, помимо дополнения ст. 596 ГК РФ, хотелось бы предложить внести аналогичные дополнения об определении стоимости предмета ренты независимым оценщиком, из которой исходила бы цена выкупа ренты, в ст. 594 и 599 ГК РФ.

Березин Дмитрий Александрович,
преподаватель кафедры
гражданско-правовых дисциплин

Московского финансово-юридического университета,
соискатель ученой степени кандидата юридических наук

maestro2703@mail.ru

⁷ Экспертное заключение по проекту федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений» (принято на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 06.06.2016 № 154-5/2016) // СПС «КонсультантПлюс».

⁸ Жарский Д.П., Жарский И.П., Терентьев А.А. Оценка имущества: все, что необходимо знать собственнику. Подготовлено специалистами экспертной группы VETA. М.: Редакция «Российской газеты», 2016. Вып. 17 // СПС «КонсультантПлюс».