

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Гражданско-правовое регулирование рентных отношений»

Студент

В.А. Севастьянов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Л.В. Стародубова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2021

Аннотация

Актуальность настоящего исследования обуславливается как минимум тем, что договор ренты зачастую используется в «социальных» целях для удовлетворения потребностей пожилых людей. Это, учитывая низкий уровень способности пожилых граждан отстаивать свои права и законные интересы, свидетельствует о необходимости качественного правового регулирования в целях недопущения возникновения проблем такого регулирования и понуждения граждан обращаться в суд за поиском справедливости.

Целью написания настоящей работы является краткое системное исследование теоретических и практических аспектов договора ренты по отечественному гражданскому законодательству.

Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи:

- Изучение становления и развития рентных отношений в истории отечественного гражданского права.
- Рассмотрение особенностей договора ренты в гражданском законодательстве Российской Федерации.
- Анализ положения договора ренты в отечественной системе гражданско-правовых договоров.

Объектом настоящего исследования в рамках написания выпускной квалификационной работы бакалавра стали общественные отношения, возникающие в рамках заключения, исполнения и привлечения к ответственности по договору ренты.

В качестве предмета настоящего исследования выступили нормативные правовые акты Российской Федерации, акты судебной практики, а также положения отечественной научной правовой доктрины.

Структура выпускной квалификационной работы включает в себя введение, основную часть, состоящую из трёх глав и восьми параграфов, заключение, а также список используемой литературы и источников. При написании работы на 47 л. использовались данные из 41 источника.

Оглавление

Введение	4
Глава 1 История становления и развития рентных отношений	8
1.1 История развития ренты в отечественном праве в дореволюционный период	8
1.2 История развития ренты в отечественном праве в постреволюционный период.....	11
Глава 2 Особенности договора ренты в отечественном праве.....	15
2.1 Правовая характеристика договора ренты	15
2.2 Права и обязанности сторон по договору	18
2.3 Способы обеспечения рентных обязательств и ответственность по договору ренты.....	20
2.4 Проблемы действительности рентного договора	26
Глава 3 Договор ренты в системе гражданско-правовых договоров	30
3.1 Соотношение разновидностей договора ренты	30
3.2 Место договора ренты в системе гражданско-правовых договоров в Российской Федерации	32
Заключение.....	35
Список используемой литературы и используемых источников	41

Введение

Актуальность настоящего исследования обуславливается как минимум тем, что договор ренты зачастую используется в «социальных» целях для удовлетворения потребностей пожилых людей. К нашему глубочайшему сожалению, современная пенсионная система Российской Федерации, а также иные институты социальной поддержки пожилых людей не в состоянии в полной мере обеспечить достойный уровень жизни пожилым гражданам.

Несмотря на то, что Российская Федерация провозглашается Конституцией как социальное государство, одна из задач которого – обеспечение достойного уровня жизни социально незащищённым категориям людей [22], она таковым, по нашему мнению, не является.

Последние годы показывают, к примеру, что стоимость ЖКУ растёт минимум на 10% в год, а уровень реальной годовой инфляции в январе 2020 года составил 18% [39]. В 2021 году уровень реальной инфляции может составить 15-20% в силу того же роста тарифов естественных монополий, а также опережающего роста цен продовольственных товаров [4].

В свою очередь, пенсии растут крайне и крайне незначительно. К примеру, в текущем, 2021, году рост страховых пенсий составит 6,3%, рост социальных пенсий не превысит 2,6% [21]. При этом, стоит отметить, что рост социальных пенсий не покрывает даже официальный уровень инфляции, не говоря уже о реальном, в силу которого в реальном выражении пенсионеры Российской Федерации стали получать существенно меньше денежных средств, что и является фактором понижения их уровня жизни, а в некоторых случаях и фактором неспособности обеспечить посредством пенсионных выплат даже базовые потребности.

Подобное положение вещей приводит пожилых людей к ситуации, в которой они вынуждены самостоятельно искать средства к существованию. Одни граждане устраиваются на работу, вопреки тому, что находятся на заслуженном пенсионном отдыхе. Другие же – ищут иные пути реализации

своих базовых потребностей. Одна из возможностей – заключение так называемого «договора пожизненного содержания с иждивением», в рамках которого граждане «обменивают» принадлежащую им на праве собственности недвижимость на пожизненный уход. Это – одна из форм договора ренты [16].

Учитывая социальную направленность отдельной составляющей практики применения договора ренты, а также неспособность пожилых людей на качественно высоком уровне отстаивать свои права и законные интересы в случае их нарушения, полагаем тему настоящего исследования крайне актуальной, как минимум, с практической точки зрения.

Целью написания настоящей работы является краткое системное исследование теоретических и практических аспектов договора ренты по отечественному гражданскому законодательству.

Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи:

- a) Изучение становления и развития рентных отношений в истории отечественного гражданского права.
- b) Рассмотрение особенностей договора ренты в гражданском законодательстве Российской Федерации, включая рассмотрение таких теоретических и практических вопросов, как:
 - 1) правовая характеристика договора ренты;
 - 2) права и обязанности сторон по договору ренты;
 - 3) обеспечение исполнения обязательств по договору ренты;
 - 4) ответственность сторон по договору ренты;
 - 5) вопросы действительности договора ренты.
- c) Анализ положения договора ренты в системе договоров гражданского права с рассмотрением следующих тем:
 - 1) разновидности договора ренты;
 - 2) соотношение залога и ренты: сходства и различия.

Объектом настоящего исследования в рамках написания выпускной квалификационной работы бакалавра стали общественные отношения, возникающие в рамках заключения, исполнения и привлечения к

ответственности по договору ренты в рамках гражданского законодательства Российской Федерации.

В качестве предмета настоящего исследования выступили нормативные правовые акты Российской Федерации, их отдельные положения, регулирующие вопросы заключения, исполнения и привлечения к ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по договору ренты, акты судебной практики, раскрывающие отдельные вопросы практического правоприменения названных норм гражданского права Российской Федерации, а также положения отечественной научной правовой доктрины о теоретических составляющих договора ренты, общественных отношений, из него проистекающих, правовой природе таких отношений и их месте в системе гражданского права.

Для проведения настоящего исследования в рамках написания выпускной квалификационной работы бакалавра были использованы традиционные для юридической науки методы научного познания:

- общенаучные методы научного исследования, такие, как анализ и синтез, индукция и дедукция и иные методы, применимые для исследований любого научного профиля;
- специальные методы юридической науки: историко-правовой, формально-юридический, сравнительно-правовой, а также метод системного анализа правовых явлений и иные методы познания.

Структура выпускной квалификационной работы обусловлена озвученными ранее целью и задачами исследования и включает в себя введение, основную часть, состоящую из трёх глав и восьми параграфов, заключение, а также список используемой литературы и источников.

Первая глава настоящей работы посвящена вопросам становления и развития рентных отношений в отечественном гражданском праве как в дореволюционный, так и в постреволюционный период.

Вторая глава выпускной квалификационной работы затрагивает тему актуальных вопросов особенностей правового регулирования рентных отношений в гражданском праве Российской Федерации, включая вопросы:

- правовой характеристики договора ренты;
- прав и обязанностей сторон по договору ренты;
- обеспечения исполнения обязательств по договору ренты;
- ответственности сторон по договору ренты;
- действительности договора ренты.

В рамках третьей главы работы был рассмотрен вопрос положения договора ренты в системе гражданско-правовых договоров в Российской Федерации с затрагиванием следующих тем, необходимых для наиболее полного ответа на указанный вопрос:

- разновидности договора ренты;
- соотношение залога и ренты: сходства и различия.

В заключении к настоящей работе приведены основные выводы, полученные в ходе проведённого исследования.

Глава 1 История становления и развития рентных отношений

1.1 История развития ренты в отечественном праве в дореволюционный период

Рентные отношения берут своё историческое начало со времён Древнего Рима, когда римскими юристами была разработана конструкция эмфитевзиса [12] – «вид наследственного долгосрочного пользования чужой землёй (земельной аренды), включающий в частности право возводить на арендуемой земле сооружения, собирать урожай, передавать участок по наследству, право залога и с определёнными условиями, его дарения и продажи» [41].

«Право постоянного владения и пользования земельным участком (эмфитевзис) является достаточно старой правовой конструкцией. Считается, что первые подобные правовые отношения появились ещё в Древней Греции, однако полноценное закрепление указанный институт получил в римском праве. Эмфитевзис представлял собой наследственную долгосрочную аренду земель, принадлежавших государству или публичным корпорациям, за определённую годовую плату. После падения Римской империи указанный правовой институт был перенесён в некоторые национальные правовые системы посредством рецепции римского права» [36, с. 460].

Таким образом, в ходе рецепции римского права европейскими правовыми системами конструкция эмфитевзиса сначала была перенята ими, а в дальнейшем получила своё дальнейшее распространение и развитие в правовых системах по всему миру, в том числе и в России.

Тем не менее, современная структура и сущность эмфитевзиса в некоторой степени отличаются от тех, что были разработаны древнеримскими учёными в силу дальнейшего исторического развития этого явления [17].

«Последующее формирование института пожизненного содержания происходит в средние века. В данный период рентные договора

классифицировали на договоры о пожизненной и о вечной ренте. Вечная рента делилась на ренту с капитала, ренту с недвижимых изменений и поземельную.

Формирование института пожизненного содержания являлось следствием обычая отдавать церквям и монастырям во владение имущество, как движимое, так и недвижимое, в обмен на собственное содержание и обеспечение в виде пожизненной ренты» [16, с. 81].

Одним их самых значимых историко-правовых источников в контексте развития и становления института рентных отношений в частном праве выступил широко известный «Кодекс Наполеона» (положения которого были отчасти в дальнейшем переняты отечественным гражданским законодательством) [11]. Этот нормативный акт стал своеобразным «эталоном» правового регулирования частноправовых отношений для Европы XIX-XX веков. Именно в рамках Кодекса Наполеона впервые для европейских правовых систем был представлен институт рентных отношений в наиболее приближённом к современному виде и пониманию [38].

Институт рентных отношений для отечественной правовой системы является относительно новым – ему чуть более одного века. Впервые в правовой системе нашего государства такая конструкция появилась в 1913 году в одном из проектов главы Гражданского уложения Российской империи, которая называлась «Пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание» [1]. Тем не менее, это был всего лишь проект, а в самих положениях действовавшего на тот момент гражданского законодательства Российской империи не существовало правовых норм, описывающих и регулирующих институт рентных отношений [15].

В указанном проекте главы Гражданского уложения Российской империи договор ренты понимался довольно близко к современной сущности такого договора: в обязанности плательщика по договору ренты входило предоставление денежных средств, а также материальных благ – вещей, жилья, лекарств и, помимо материальной составляющей, исполнение ряда обязанностей, к примеру, уход во время болезни [КАБ]. Коренное отличие от

современного договора ренты заключается в том, что тогда предметом договора могло выступать движимое и недвижимое имущество, а также денежные средства. Для сравнения приведём положения статьи 583 Гражданского кодекса Российской Федерации:

«1. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передаёт другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определённой денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

2. По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Жизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением» [9].

Тем не менее, несмотря на отсутствие рассматриваемой конструкции как таковой в отечественном дореволюционном законодательстве, отдельные признаки рентных отношений обнаруживаются и в дореволюционном праве.

«Похожее на эфитевзис право существовало и в дореволюционной России. Оно именовалось «чиншевым правом»: феодал передавал крестьянину наследуемое право пользование земельным участком с возможностью отчуждения указанного права за определённую плату (чинш). Данное право, как и эфитевзис, имело вещно-правовой характер. После Великой Октябрьской Революции 1917 года всё дореволюционное законодательство было отменено» [36, с. 461].

Более того, необходимо отметить, что, несмотря на отсутствие правового регулирования рентных отношений как такового нормами дореволюционного гражданского права, сами такие отношения не были запрещены действующим тогда законодательством, а история практики правоприменения показывает, что довольно часто встречались случаи заключения договоров купли-продажи, одним из условий которого выступало

обязательство оставить купленную вещь в пожизненном владении продавца [38], что говорит нам о наличии зачатков рентных отношений уже тогда.

Из изложенного выше мы можем сделать вывод, что зарождение института рентных отношений и его дальнейшее развитие было связано с деятельностью древнеримских учёных и рецепцией римского права европейскими правовыми системами. В отечественной же правовой системе дореволюционного этапа развития, несмотря на наличие отдельных элементов рассматриваемого института, комплексного правового регулирования рентных отношений не обнаруживается. Основной вклад в современное состояние института рентных отношений в гражданском праве Российской Федерации был внесён советской правовой системой и результативными достижениями советских учёных-теоретиков.

Предлагаем рассмотреть развитие института рентных отношений в отечественном праве в постреволюционный период – в эпоху Союза Советских Социалистических Республик.

1.2 История развития ренты в отечественном праве в постреволюционный период

Одним из результатов Октябрьской революции 1917 года стало уничтожение правовой системы Российской империи со всеми её достижениями и наработками как не отвечающей интересам новой советской власти [24]. Однако, как мы отмечали в рамках предыдущего параграфа, в сфере института рентных отношений в дореволюционном праве не было сколь-нибудь значимых для теории и практики права достижений, поэтому коренной перелом отечественной правовой системы не затронул в негативном ключе регулирование означенных отношений. Скорее, совсем наоборот – советская правовая система, можно сказать, «с нуля» разработала институт рентных отношений, который не столь сильно отличается от того, что мы видим в современной правовой системе Российской Федерации [40].

На первых этапах существования советского государства рентные отношения не нашли своего отражения в гражданском законодательстве. Мы не обнаруживаем норм о них ни в Гражданском кодексе 1922 года [6], ни в иных актах гражданского законодательства того периода. Это вызвано идеологическими причинами, в соответствии с которыми никакое «ростовщичество» не допускалось при новой советской власти. Более того, тогда законодатель не видел необходимости в имплементации норм института рентных отношений в гражданское законодательство [40].

Более того, практика правоприменения подобного института была откровенно и напрямую запрещена Народным комиссариатом юстиции, поскольку противоречила принципам и идеям советского права [27].

«Тем не менее, на практике договоры с условием предоставления пожизненного содержания взамен передачи имущества стали появляться. Необходимость заключения такого рода договоров была вызвана тяжелой экономической ситуацией, которая сложилась в России в данный период времени. Основной жилищный фонд был разрушен, в связи с чем потребность в жилье сильно возросла. Вместе с тем, увеличилось и количество одиноких престарелых граждан, нуждающихся в помощи, поддержке и уходе со стороны посторонних лиц, готовых взамен на это передать им в собственность свои жилые дома» [23, с. 15].

«Годы Великой Отечественной войны и после ее окончания, в условиях тяжелейшего удара, нанесённого войной, в том числе, и по экономике СССР, а также значительного снижения уровня жизни большинства населения страны, поставил вопрос о значении рентных отношений на новый уровень.

Следует отметить, что в годы войны и послевоенные годы резко увеличилось количество людей, получивших увечья различной степени тяжести, вследствие чего ими были утрачены трудовые функции, а также людей, потерявших всех близких и дальних родственников, то есть людей, которые могли бы ухаживать за инвалидами, по их возвращению в свои дома, квартиры и общежития.

Судебная практика вновь начала сталкиваться с необходимостью решения споров, возникших из договоров отчуждения жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания» [40].

«В 1945 г., перед окончанием войны, в журнале «Социалистическая законность» была опубликована статья В.А. Рясенцева – деятеля науки РСФСР, доктора юридических наук – «Договор об отчуждении имущества на условии пожизненного пользования». По мнению автора, договор широко использовался в быту, несмотря на то, что он не был признан судебной практикой. В.А. Рясенцев писал: «Пора откликнуться на настойчивые запросы жизни и признать юридическую силу за этими договорами» [16, с. 81].

Таким образом, в советском государстве начали формироваться мнения и взгляды на необходимость разработки и внедрения в положения отечественного гражданского законодательства норм об институте рентных отношений, поскольку обстоятельства стали складываться таким образом, что необходимость о его внедрении стала очевидна практически всем юристам.

Результатом всего вышесказанного стало внедрение положений о рентных отношениях в положения статей 253-254 «Купля-продажа» Гражданского кодекса 1964 года [7].

Полагаем, что помещение указанных норм в главу «Купля-продажа» было необоснованным. Вероятно, законодатель рассматривал рентные отношения как одну из разновидностей отношений купли-продажи, однако это в корне неверно. Единственное, что объединяет два этих вида отношений – передача имущества от одного лица к другому.

Доктор юридических наук, профессор права О.С. Иоффе писал, что «при всем отличии от купли-продажи договоров поставки и контрактации, они, как выражающие обмен имущества на деньги, более приближены к ней, чем договор пожизненного содержания, в котором для одной из сторон возмездность означает предоставление обеспечения в виде жилья, питания, ухода и помощи. Поэтому, пожизненное содержание ... в действительности представляет самостоятельный договор» [14, с. 294].

Безусловно, в силу некоего несоответствия норм института рентных отношений идеалам и целям советского общества, правовое регулирование соответствующих отношений оставляло желать лучшего, указанные нормы, к сожалению, были неэффективными [16]. Однако, это не имеет значения, поскольку именно советский период отечественной истории права отметился тем, что впервые внедрил нормы рассматриваемого института в положения гражданского законодательства, что уже можно считать немаловажным достижением советской правовой науки и практики.

Дальнейшее развитие институт рентных отношений получил уже в постсоветский период нашей истории.

В 1995 году начал действовать современный Гражданский кодекс Российской Федерации, в котором впервые в нашей истории было закреплено понятие «ренты». Но нормы этого института в действующем кодексе это уже не история, а современная действительность отечественной правовой системы. Рассмотрим в рамках следующих разделов настоящей работы современное состояние института рентных отношений в гражданском законодательстве Российской Федерации.

Глава 2 Особенности договора ренты в отечественном праве

2.1 Правовая характеристика договора ренты

Как отмечалось ранее в настоящей работе, для отечественного гражданского законодательства институт рентных отношений является относительно новым. Термин «рента» употреблялся до конца прошлого столетия в основном в качестве отражения одного из экономических явлений, суть которого заключалась в дополнительном доходе сверх некой установленной прибыли [25]. С принятием современного Гражданского кодекса Российской Федерации отношения, обозначаемые этим термином, приобрели и определённый правовой характер [9].

Как отображение правового явления названный термин используется в более узком смысле и по сущности приравнивается к термину «договор ренты», отражая лишь одно семантическое наполнение – доход лица, получаемый не через коммерческую или трудовую деятельности [28].

«Исторически договор ренты являлся конструкцией, позволявшей вплоть до начала XX в. решать средствами гражданского права проблемы ещё не существовавшего социального (в первую очередь пенсионного) обеспечения. В настоящее время договор ренты продолжает сохранять своё значение в качестве дополнительного и альтернативного источника получения средств на содержание в первую очередь граждан. Особенности юридической конструкции договора ренты не позволяют говорить об извлечении прибыли из своего имущества, о «стрижке купонов» и т.п., поскольку непременным условием является передача получателем ренты своего имущества в собственность плательщику ренты» [20].

Приведём некоторые мнения отдельных авторов-теоретиков на правовую природу договора ренты и рентных отношений.

«Цель договора ренты состоит в передаче права собственности на предмет договора приобретателю на условиях периодической выплаты

бывшему собственнику вознаграждения. Такое вознаграждение, выплачиваемое периодически, и называется рентой» [3, с. 620-628].

«Как следует из легального определения договора ренты, рента может быть выражена не только в денежной, но и в иной форме. Так, в силу ст. 590 ГК РФ договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты. В случае заключения договора пожизненного содержания с иждивением обязанность плательщика ренты может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. При этом в договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объёма содержания с иждивением» [18].

Отдельным видом договора ренты выступает договор пожизненного содержания с иждивением. Вот как его характеризует коллектив авторов Юридического института Северо-кавказского федерального университета:

«Договор пожизненного содержания с иждивением как самостоятельный правовой институт закреплён в части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. В главе 33 Гражданского кодекса Российской Федерации содержатся правовые нормы, которые регламентируют права и обязанности сторон договора, порядок выплаты рентных платежей, сроки обеспечения обязательства по выплате ренты, ответственность плательщика за просрочку, риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату ренты.

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передаёт принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщику ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п. 1 ст. 601 ГК РФ). Пожизненное содержание с иждивением относят к группе договоров, которые направлены на передачу имущества» [13, с. 52].

Более подробно разновидности договора ренты по гражданскому праву Российской Федерации будут рассмотрены в дальнейшем в работе.

Из изложенного следует, что договор ренты это договор о передаче права собственности на имущество лицу, которое взамен берёт на себя обязательство в периодической выплате вознаграждения. При этом, вознаграждение может быть выражено в натуральной форме, а также определёнными действиями, которые обязано выполнять это лицо. Таким образом, с точки зрения права рента выступает институтом по отчуждению имущества от собственника в обмен на продолжительное получение дохода.

Конечно, можно было бы не использовать конструкцию рентных отношений в случае с, например, пожизненным содержанием пожилого гражданина в обмен на его имущество. Безусловно, в такой ситуации можно использовать институты наследственного права, завещав имущество тому лицу, что взяло на себя соответствующие обязательства. Тем не менее, в таком случае у такого лица могут возникнуть обоснованные опасения, связанные с тем, что завещание, в соответствии с принципом свободы завещания, можно изменить или отменить в любой момент времени [10]. В такой ситуации у лица, содержащего пожилого гражданина, нет никаких гарантий, что его усилия и потраченные ресурсы «окупятся» с моментом открытия наследства.

Другим возможным механизмом, применимым в такой ситуации мог бы стать механизм дарения. Тем не менее, в таком случае уже другая сторона – пожилой гражданин – окажется в незащищённом положении, поскольку дарение с условием невозможно [9], а безусловное дарение приведёт к тому, что пожилой гражданин лишится своего имущества без малейших гарантий на то, что одаряемый исполнит свои обязательства в полном объёме.

Как мы видим, в подобной ситуации самым оптимальным правовым механизмом является институт рентных отношений.

Дав правовую характеристику договору ренты, рассмотрим вопрос о правах и обязанностях сторон данного договора.

2.2 Права и обязанности сторон по договору

В наиболее общем виде права и обязанности сторон по договору ренты представлены в п. 1 ст. 583 Гражданского кодекса Российской Федерации: «по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передаёт другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определённой денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме» [9].

Сторонами по договору ренты являются: плательщик ренты и получатель ренты. Получатель ренты – это физическое лицо либо некоммерческая организация, передавшая своё имущество в собственность другого лица с целью получения от него в течение длительного времени ренты (дохода). Получатель ренты может не совпадать с лицом, передавшим имущество под выплату ренты, поскольку договор может быть заключен в пользу третьего лица [9].

Получатель ренты вправе:

- своевременно и полностью получать ренту даже в случае случайной гибели вещи, переданной под ренту;
- требовать от плательщика ренты прекращения договора ренты путем выкупа им ренты;
- требовать выплаты ренты от лица, которому будет отчуждено плательщиком ренты имущество, переданное получателем ренты при заключении договора ренты (на это имущество распространяется право следования и другие) [9].

При пожизненной ренте, получатель вправе требовать выкупа ренты или расторжения договора:

- в случае нарушения плательщиком своих обязательств;

- в случае существенного нарушения условий договора получатель вправе потребовать возврата переданного недвижимого имущества без зачета уже произведённых расходов связанных с ее содержанием [9].

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены, причём плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесённых в связи с содержанием получателя ренты [9].

Обязанность получателя ренты – согласовывать с плательщиком ренты при заключении договора:

- размер, способ и сроки выплаты ему ренты;
- способ обеспечения договора;
- судьбу договора в случае смерти плательщика ренты и другие [9].

Плательщик ренты – это физическое либо юридическое лицо, взявшее на себя обязательство по внесению в течение длительного периода времени денежных или иных расходов в обмен на передачу в собственность имущества. В отличие от получателя ренты, каковым может выступать только некоммерческое юридическое лицо, плательщиком ренты является как коммерческое, так и некоммерческое юридическое лицо [9].

Права плательщика ренты могут переходить по наследству к его правопреемникам. Поскольку обязанность плательщика ренты носит имущественный характер, она не является неразрывно связанной с личностью плательщика ренты, не требует его личного участия, а потому обязательство, возникшее из договора пожизненного содержания с иждивением, смертью должника на основании п. 1 ст. 418 Гражданского кодекса Российской Федерации не прекращается, а входит в состав наследства плательщика ренты вместе с правом собственности на недвижимое имущество, переданное ему по договору ренты, включая обязанность по выплате получателю ренты определённой денежной суммы либо предоставлению средств на его содержание в иной форме [8].

Обязанности плательщика ренты:

- своевременно и полно выплачивать ренту даже в случае случайной гибели имущества, полученного им под ренту;
- индексировать выплаты ренты по мере инфляции;
- согласовывать с получателем ренты условия договора, о которых было сказано в обязанностях получателя ренты;
- возмещать убытки плательщику ренты в случае ненадлежащего исполнения обязанности по выплате ренты и другие [9].

Договор пожизненного содержания с иждивением закрепляет за плательщиком ренты, помимо выплаты определённой суммы, обязанность осуществлять уход за получателем ренты и (или) указанным им третьим лицом (третьими лицами) [9].

Таким образом, в рамках настоящего параграфа нами был рассмотрен вопрос о правах и обязанностях сторон договора ренты. Отметим, что законодатель чётко, ясно и подробно регулирует данный вопрос, не оставляя практически никакой возможности для отступлений «в сторону», что, полагаем, является не столько ущемлением принципа свободы договора, сколько проявлением стремления на качественно высоком уровне урегулировать правоотношения с высокой социальной значимостью.

Перейдём к рассмотрению вопроса о способах обеспечения рентных обязательств и ответственности по договору ренты.

2.3 Способы обеспечения рентных обязательств и ответственность по договору ренты

Вопрос обеспечения исполнения рентных обязательств со стороны плательщика ренты подробно раскрыт в статье 587 Гражданского кодекса Российской Федерации: «1. При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

2. Существенным условием договора, предусматривающего передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств (статья 329) либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств.

3. При невыполнении плательщиком ренты обязанностей, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением» [9].

В тексте приведённой правовой нормы мы видим отсылку к положениям статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с чем полагаем необходимым в тексте настоящего параграфа также привести указанную правовую норму: «1. Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором» [8]. Таким образом, мы видим, что законодатель предоставляет широкий спектр правовых механизмов для обеспечения исполнения рентных обязательств со стороны плательщика ренты.

Что касается ответственности за неисполнение обязательств по договору ренты, то законодатель в тексте статьи 588 Гражданского кодекса Российской Федерации ограничился ссылкой на общие правила ответственности за неисполнение денежного обязательства, предусмотренные статьёй 395 Гражданского кодекса Российской Федерации. Таким образом, никаких специальных механизмов ответственности по договору ренты не существует. В случае нарушения обязательств, стороны несут ответственность согласно общим правилам, предусмотренным частью первой Гражданского кодекса Российской Федерации [8].

Есть отдельная специальная норма в случае с договорами пожизненного содержания с иждивением, положения которой предоставляют получателю ренты право требовать возврата переданного по договору имущества либо получения выкупной цены постоянной ренты в тех случаях, когда плательщик существенным образом нарушает взятые на себя по договору обязательства. Отдельно законодатель отмечает, что плательщик ренты в таких случаях не вправе требовать расходов, потраченных на содержание её получателя [9].

Ответ на рассматриваемый вопрос был бы неполным, если бы мы не затронули тему случайной гибели или повреждения имущества, переданного по договору ренты. Ответственность в подобных случаях несёт плательщик ренты, однако законодатель в тексте статьи 595 Гражданского кодекса Российской Федерации оставил указание на то, что в случае постоянной ренты плательщик имеет право потребовать прекращения ренты либо изменения условий, поскольку было бы довольно неправильным полагать, что постоянная рента может быть до бесконечности продолжена после гибели или повреждения имущества на первоначальных условиях. Полагаем, что тогда имело бы место быть неосновательное обогащение. В случае с пожизненной рентой ситуация несколько иная – повреждение или гибель имущества не являются основаниями для пересмотра или отмены заключенного договора [9]. Это, мы считаем, является следствием того, что договор пожизненной ренты чаще всего заключается как раз-таки с пожилыми гражданами в обмен на денежное содержание до их смерти. Отмена такого договора в случае случайной гибели имущества оставила бы пожилого гражданина и без имущества, и без средств к существованию.

На практике суды применяют нормы об ответственности сторон по договору ренты в комплексе с иными гражданско-правовыми нормами об ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение условий заключённого между сторонами договора следующим образом:

«В силу п.п. 1,2 ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим

имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ст. 583 ГК РФ по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передаёт другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определённой денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

В соответствии со ст. 599 Гражданского кодекса РФ в случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты на условиях, предусмотренных статьей 594 Гражданского кодекса РФ, либо расторжения договора и возмещения убытков. Если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачётом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

В соответствии с п. 1 ст. 601 ГК РФ по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передаёт принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется

осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

В силу п. 1, ст. 602 ГК РФ обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

Согласно ст. 602 ГК РФ в договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объёма содержания с иждивением. При этом стоимость общего объёма содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

На основании п. 2 ст. 605 ГК РФ при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных статьей 594 настоящего Кодекса. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесённых в связи с содержанием получателя ренты.

В соответствии с п. 1 ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменён или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В силу ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается.

На основании положений ст. 431 ГК РФ, при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом» [35]. Аналогичную логику правоприменения мы обнаруживаем и в иных актах судебной практики [31-34].

Таким образом, в рамках настоящего параграфа нами рассмотрены вопросы об обеспечении исполнения обязательств по рентному договору, а также ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) условий такого договора. В качестве вывода можно озвучить, что законодатель, в общем и целом, оставляет регулирование этих вопросов на общие положения гражданского законодательства об обеспечении сделок и ответственности их сторон, однако специфика института рентных отношений привела к необходимости разработки отдельных, специальных, правил об ответственности сторон таких отношений, что и было сделано законодателем. В ходе проведённого исследования нами не было выявлено каких-либо

фактов, свидетельствующих о наличии проблем правового регулирования рентных отношений в рассмотренном аспекте. Полагаем возможным перейти к рассмотрению вопроса действительности рентных договоров.

2.4 Проблемы действительности рентного договора

Как мы неоднократно отмечали ранее, институт рентных отношений становится крайне актуальным в контексте социальной значимости – обеспечения пожилым гражданам нашего государства достойного уровня жизни в обмен на принадлежащее им имущество.

Однако, подобные договоры являют собой определённую выгоду не только для пожилых людей, но и для другой стороны – плательщика ренты, поскольку позволяет последнему на более выгодных, чем рыночные, условия приобрести недвижимость в свою собственность.

Тем не менее, не при заключении подобного договора недвижимость не сразу же, одномоментно, переходит в собственность плательщика ренты. Для этого необходимо, в первую очередь, надлежащим образом соблюсти требования законодательства к форме и содержанию договора ренты, а, во вторую очередь, надлежащим образом зарегистрировать такой договор.

Как нам известно из положений п. 3 ст. 433 Гражданского кодекса Российской Федерации, отсутствие регистрации договора в установленном порядке для тех договоров, для которых регистрация обязательна, влечёт за собой незаключённость такой сделки [8].

Приведём один интересный кейс, который рассматривался в Верховном Суде Российской Федерации. Договор пожизненного содержания с иждивением был нотариально удостоверен, фактически сторонами исполнялся, документы были поданы в регистрационную службу, а регистрация не была произведена по не зависящим от воли сторон причинам, а именно в связи со смертью получателя ренты. Поначалу суды нижестоящих инстанций приняли решение в пользу плательщика ренты и признали за ним

право собственности на спорную квартиру. Однако Верховный Суд РФ принял другое решение по делу, указав на то, что в случае, когда предусмотренное законом обязательное требование о государственной регистрации договора не соблюдено, такой договор не имеет юридической силы и не может иметь никаких юридических последствий. Соответственно, поскольку договор не зарегистрирован, никаких прав на квартиру у плательщика ренты не возникло.

Однако нами обнаружена практика, согласно которой суды по-прежнему не признают факт отсутствия регистрации сделки в установленном порядке как основание для признания договора ренты недействительным:

«Ни действующее гражданское законодательство, ни Закон о регистрации прав на недвижимое имущество не рассматривает акт государственной регистрации права основанием возникновения гражданских прав и обязанностей.

Цель акта государственной регистрации – признание и подтверждение государством права, возникшего в силу основания, предусмотренного ст. 8 Гражданского кодекса РФ.

Нотариальному удостоверению подлежит лишь сам договор ренты как сделка, содержащая условия договора. При этом согласно договору ренты между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям, установленным законом для договоров данного вида.

Следовательно, отсутствие государственной регистрации договора ренты не препятствует действительности и добросовестному исполнению сторонами данной сделки (договора ренты) и не свидетельствует о ее ничтожности. Отсутствие государственной регистрации договора ренты в установленном порядке не является единственной причиной, по которой такой договор может быть признан недействительным» [30].

При этом, указанная практика не носит единичный характер [29].

Отсутствие государственной регистрации договора ренты в установленном положениями действующего законодательства порядке не

является единственным основанием для признания заключённого между сторонами договора ренты недействительным.

Во-первых, к подобному может привести наличие обременений на самом имуществе, для чего перед заключением такого договора, плательщику ренты необходимо в своих же интересах удостовериться в факте их отсутствия, а также в факте отсутствия судебных разбирательств с собственником имущества, которые в дальнейшем могут привести к нежелательным для плательщика ренты правовым последствиям.

Во-вторых, дееспособность получателя ренты имеет крайне важное значение, поскольку её отсутствие в силу, к примеру, наличия психических отклонений, вызванных возрастными изменениями, также может привести к недействительности заключённого договора ренты.

В-третьих, плательщику ренты необходимо (в силу положений гражданского законодательства) в случае наличия спора доказать факт исполнения обязательств по договору, чтобы не допустить расторжения договора в судебном порядке на основании неисполнения плательщиком ренты взятых на себя обязательств. Таким образом, он должен надлежащим образом фиксировать каждый факт исполнения взятых на себя обязательств.

Последний пункт следует из того, что в соответствии с положениями п. 2 ст. 605 Гражданского кодекса Российской Федерации «при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных статьей 594 настоящего Кодекса. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесённых в связи с содержанием получателя ренты» [9]. Подобная норма уже упоминалась ранее в настоящей работе в параграфе, посвящённом, в том числе, вопросам ответственности сторон по договору ренты.

Институт рентных отношений прекрасно подходит для пожилых граждан, нуждающихся в постоянном уходе, а также для лиц, которые имеют

стремление по выгодной цене приобрести недвижимое имущество. Но это высказывание имеет определённый смысл только тогда, когда обе стороны договора ренты намерены добросовестно исполнять взятые на себя обязательства. Таким образом, крайне важно в заключённом между ними договоре добавить соответствующие условия об ответственности сторон, а также основания для расторжения договора, которые будут носить стимулирующий эффект для обеих сторон сделки, содействуя её исполнению. Также, дополнительной мерой защиты сторон может быть предусмотрено страхование на случай нарушения обязательств из договора ренты.

В рамках исследования нами выявлена проблема, связанная с тем, что суды по-разному оценивают факт отсутствия государственной регистрации договора ренты. С одной стороны, Верховный Суд Российской Федерации указал, что отсутствие такой регистрации влечёт недействительность договора, с другой, до сих пор нами обнаруживается практика, в рамках которой суды признают такие договора заключёнными и исполненными, несмотря на отсутствие регистрации. Полагаем, что такой подход нарушает единообразие практики правоприменения на территории нашего государства и должен быть исправлен. Считаем, что позиция Верховного Суда Российской Федерации более обоснована и подлежит применению всеми судами на территории Российской Федерации.

Глава 3 Договор ренты в системе гражданско-правовых договоров

3.1 Соотношение разновидностей договора ренты

Рассмотрим существующие в настоящее время в гражданском праве Российской Федерации разновидности договора ренты, а также их отличие от иных гражданско-правовых договоров.

«От дарения его резко отличает возмездность отчуждения. Основное отличие от купли-продажи и мены заключается в характере встречного удовлетворения, предоставляемого получателю ренты. Общий объем причитающихся получателю ренты платежей является неопределённым, поскольку обязательство выплачивать ренту действует либо бессрочно, либо на срок жизни получателя. С этой точки зрения договоры ренты являются алеаторными (рисковыми)» [20].

«Российское гражданское законодательство (п. 2 ст. 583 ГК РФ) предусматривает два вида договора ренты: договор постоянной ренты, т.е. договор, по которому устанавливается обязанность плательщика ренты выплачивать ее бессрочно, и договор пожизненной ренты, предусматривающий обязанность выплаты ренты в течение срока жизни ее получателя. Специальным подвидом договора пожизненной ренты является договор пожизненного содержания с иждивением» [19].

Таким образом, современное гражданское законодательство Российской Федерации содержит указания на существование следующих видов договора ренты (со ссылкой на положения Гражданского кодекса):

- договор постоянной ренты (§2 гл. 33);
- договор пожизненной ренты (§3 гл. 33);
- договор пожизненного содержания с иждивением (§4 гл. 33).

Существенные отличия указанных договоров представлены в п. 2 ст. 583 Гражданского кодекса Российской Федерации: «По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно

(постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента).
Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением» [9].

Таким образом, все представленные виды договоров ренты являются во многом содержащими тождественные условия за исключением сроков выплаты ренты её получателю.

Договор постоянной ренты предусматривает бессрочную выплату ренты. Договор пожизненной, как это следует из его названия, предусматривает выплату ренты в течение срока жизни её получателя. В том случае, если получателей ренты по договору несколько, рента выплачивается до момента смерти последнего из них.

Договор пожизненного содержания гражданина с иждивением – отдельная разновидность договора пожизненной ренты. Как в её случае, рента выплачивается пожизненно, однако рентные платежи в случае содержания с иждивением выражаются в удовлетворении потребностей получателя ренты в питании, уходе, медицинском обслуживании, лекарственном обеспечении и прочее. Данный договор заключается между физическими лицами и носит существенно более доверительный характер, чем договор пожизненной ренты.

Поговорим о имеющихся различиях в указанных видах договоров.

Что касается получателя ренты, то по договору постоянной ренты в качестве него могут выступать как физические, так и юридические лица. Договоры пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением предусматривают в качестве субъекта – получателя ренты, только и исключительно физических лиц.

Плательщиком ренты во всех трёх разновидностях договоров могут выступать как физические, так и юридические лица.

Предметом договора пожизненного содержания с иждивением может выступать только недвижимое имущество, в отличие от двух других видов, которые могут иметь предметом как объекты движимого, так и объекты недвижимого имущества [2].

Таким образом, как мы видим, все три разновидности договора ренты крайне схожи между собой – по ним имущество передаётся в обмен на регулярные вознаграждения денежного либо иного характера. Различия между ними заключаются в сроке таких платежей, категориях получателей ренты, а также в предназначении рентного содержания. Перейдём к рассмотрению вопроса о соотношении залога и ренты.

3.2 Место договора ренты в системе гражданско-правовых договоров в Российской Федерации

Договор ренты выступает односторонне-обязывающим договором, реальным договором, возмездным договором, а также договором, носящим алеаторный характер. Рассмотрим каждую характеристику подробнее.

«Определить, является ли договор того или иного типа односторонне-обязывающим или взаимнообязывающим, можно в результате анализа его дефиниции, содержащей указание на основные, главные права и обязанности сторон соответствующего правоотношения, составляющие сущность последнего» [37, с. 173]. Из изложенного следует, что договор ренты считается односторонне-обязывающим в силу того, что главное обязательство по данному договору – регулярная выплата рентных платежей – возложена на одну из сторон. При этом, обязательство второй стороны по передаче имущества исполняется одномоментно и не имеет при дальнейшем исполнении договора ренты существенного значения. В силу этого, договор ренты и не является взаимным.

«Реальные сделки – это сделки, которые считаются заключёнными с момента передачи вещи. К их числу относятся, в частности, договор займа, договор перевозки грузов, договор банковского вклада, договор доверительного управления имуществом. В данных сделках передача вещи есть не исполнение, а заключение договора. Это означает, что до тех пор, пока вещь не передана, договор не считается заключённым» [5, с. 251].

Применительно к договору ренты такая характеристика обозначает, что договор ренты считается заключённым с момента государственной регистрации факта передачи имущества по такому договору. Ранее мы уже рассматривали проблему недействительности договора ренты в отсутствие государственной регистрации.

Возмездный характер договора ренты заключается в том, что одна сторона – получатель ренты – взамен переданного по договору имущества получает право на длительное получение рентных платежей, а вторая сторона – плательщик ренты – взамен на регулярные выплаты ренты получает право собственности на имущество, переданное по договору. В такой ситуации, когда обе стороны взамен передаваемого по договору, получают что-то взамен, мы и говорим о возмездном характере сделки. Это отличает договор ренты от, к примеру, договора дарения, при котором даритель безвозмездно передаёт одаряемому принадлежащее ему имущество [5].

«Возмездная сделка – это сделка, в которой сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей. Подавляющее число сделок являются возмездными: за передаваемую вещь в договоре купли-продажи покупатель уплачивает деньги; за полученную в собственность вещь в договоре ренты плательщик ренты предоставляет ренту; за выполненную работу подрядчик получает деньги или иное неденежное предоставление. Необходимо обратить внимание, что ГК устанавливает презумпцию возмездности договора (п. 3 ст. 423 ГК), а следовательно, даже если непосредственно в договоре не оговорено встречное удовлетворение, это не означает, что договор является безвозмездным. В этом случае размер встречного предоставления определяется исходя из цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги (п. 3 ст. 424 ГК)» [5, с. 251-252].

Переходя к описанию алеаторной характеристики договора ренты, сошлёмся на Н.Н. Новикова, полагающего, что «в науке гражданского права выделяют такие возмездные договоры, в которых исполнение договорной

обязанности одной стороной договора не всегда приводит к возникновению встречной обязанности ее контрагента предоставить определенный договором эквивалент, т.е. в результате заключения договора обмен теми или иными имущественными благами может и не произойти» [26, с. 97].

Алеаторный характер договора ренты заключается в том, что обе стороны не имеют гарантий того, что встречное предоставление, полученное ими по договору, будет иметь равноценный характер тому, что было представлено ими. Получатель ренты, особенно пожизненной, не может знать, какое количество встречных обязательств им будет получено за время действия данного договора и насколько подобное исполнение будет в ценностном соотношении равно стоимости переданного имущества. Плательщик ренты, в свою очередь, также не может знать, в каком объёме он должен будет представить встречного исполнения по данному договору.

Таким образом, нами представлено место договоров ренты в системе гражданско-правовых договоров, а также их характеристика. Полагаем, что вопросы поставленные перед настоящим исследованием были исчерпаны и мы можем перейти к подведению итогов.

Заключение

Анализ исторического развития института рентных отношений показал, что первоисточником данного института, как и многих других, стало римское право. Дальнейшая рецепция норм римского права европейскими правовыми системами способствовала как, во-первых, распространению данного института, так и, во-вторых, его развитию, поскольку при каждом следующем этапе рецепции в институт вносились определённые корректировки, вызванные состоянием развития общества и государства, а также научной юридической мысли. Вершиной развития института рентных отношений в истории западных правовых систем стал момент принятия широко известного Кодекса Наполеона, который в дальнейшем, отчасти, стал источником вдохновения и для отечественного законодателя.

Тем не менее, история отечественного права говорит нам об отсутствии такого института в полной мере в дореволюционный период. Существовали отдельные аналоги рентных отношений (чиншевое право), а также их фактическое применение на практике, которое, однако, не было должным образом урегулировано отечественным законодательством.

Если для многих других сфер права Октябрьская революция 1917 года стала источником бед и разрушений, то институт рентных отношений, совсем наоборот, получил своё главное и ключевое развитие именно благодаря деятельности советских юристов и советской власти, поскольку именно в этот исторический период в нашей правовой системе институт рентных отношений появился в наиболее приближённом к современному виде.

На первых порах существования советской власти институту рентных отношений, конечно, не уделялось достаточного внимания в силу того, что они противоречили идеалам и принципам советской власти, не допускающим никакого «ростовщичества». Однако, развитие общества и государства, а также колоссальный удар, нанесённый Великой Отечественной войной, выраженный в огромном количестве искалеченных людей, оставшихся без

родни и готовых предоставить своё имущество взамен на уход за ними, изменили мнение советской власти, что привело к внедрению положений о рентных отношениях в Гражданский кодекс 1964 года.

Полагаем, что помещение указанных норм в главу «Купля-продажа» Кодекса 1964 года было необоснованным. Вероятно, законодатель рассматривал рентные отношения как одну из разновидностей отношений купли-продажи, однако это в корне неверно. Единственное, что объединяет два этих вида отношений – передача имущества от одного лица к другому.

Доктор юридических наук, профессор права О.С. Иоффе писал, что «при всем отличии от купли-продажи договоров поставки и контрактации, они, как выражающие обмен имущества на деньги, более приближены к ней, чем договор пожизненного содержания, в котором для одной из сторон возмездность означает предоставление обеспечения в виде жилья, питания, ухода и помощи. Поэтому, пожизненное содержание ... в действительности представляет самостоятельный договор» [14, с. 294].

Безусловно, в силу некоего несоответствия норм института рентных отношений идеалам и целям советского общества, правовое регулирование соответствующих отношений оставляло желать лучшего, указанные нормы, к сожалению, были неэффективными [16]. Однако, это не имеет значения, поскольку именно советский период отечественной истории права отметился тем, что впервые внедрил нормы рассматриваемого института в положения гражданского законодательства, что уже можно считать немаловажным достижением советской правовой науки и практики.

Дальнейшее развитие институт рентных отношений получил уже в постсоветский период нашей истории. В 1995 году начал действовать современный Гражданский кодекс Российской Федерации, в котором впервые в нашей истории было закреплено понятие «ренты». Но нормы этого института в действующем кодексе это уже не история, а современная действительность отечественной правовой системы. Приведём выводы о современном состоянии рассмотренного института в российском праве.

Договор ренты это договор о передаче права собственности на имущество лицу, которое взамен берёт на себя обязательство в периодической выплате вознаграждения. При этом, вознаграждение может быть выражено в натуральной форме, а также определёнными действиями, которые обязано выполнять это лицо (например, осуществлять уход за бывшим собственником переданного по договору имущества). Таким образом, с точки зрения права рента выступает институтом по отчуждению имущества от собственника в обмен на продолжительное получение дохода.

Сторонами по договору ренты являются: плательщик ренты и получатель ренты. Получатель ренты – это физическое лицо либо некоммерческая организация, передавшая своё имущество в собственность другого лица с целью получения от него в течение длительного времени ренты (дохода). Получатель ренты может не совпадать с лицом, передавшим имущество под выплату ренты, поскольку договор может быть заключен в пользу третьего лица [9].

Плательщик ренты – это физическое либо юридическое лицо, взявшее на себя обязательство по внесению в течение длительного периода времени денежных или иных расходов в обмен на передачу в собственность имущества. В отличие от получателя ренты, каковым может выступать только некоммерческое юридическое лицо, плательщиком ренты является как коммерческое, так и некоммерческое юридическое лицо [9].

Исполнение обязательств по договору ренты обеспечивается, во-первых, тем, что законодателем предоставлено получателю ренты право залога на переданное по такому договору имущество. Также, ссылаясь на положения статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации, законодатель указывает на возможность обеспечения обязательств по договору ренты «неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором» [8].

Что касается ответственности за неисполнение обязательств по договору ренты, то законодатель в тексте статьи 588 Гражданского кодекса Российской Федерации ограничился ссылкой на общие правила ответственности за неисполнение денежного обязательства, предусмотренные статьёй 395 Гражданского кодекса Российской Федерации. Таким образом, никаких специальных механизмов ответственности по договору ренты не существует. В случае нарушения обязательств, стороны несут ответственность согласно общим правилам, предусмотренным частью первой Гражданского кодекса Российской Федерации.

Есть отдельная специальная норма в случае с договорами пожизненного содержания с иждивением, положения которой предоставляют получателю ренты право требовать возврата переданного по договору имущества либо получения выкупной цены постоянной ренты в тех случаях, когда плательщик существенным образом нарушает взятые на себя по договору обязательства. Отдельно законодатель отмечает, что плательщик ренты в таких случаях не вправе требовать расходов, потраченных на содержание её получателя [9].

Ответ на рассматриваемый вопрос был бы неполным, если бы мы не затронули тему случайной гибели или повреждения имущества, переданного по договору ренты. Ответственность в подобных случаях несёт плательщик ренты, однако законодатель в тексте статьи 595 Гражданского кодекса Российской Федерации оставил указание на то, что в случае постоянной ренты плательщик имеет право потребовать прекращения ренты либо изменения условий, поскольку было бы довольно неправильным полагать, что постоянная рента может быть до бесконечности продолжена после гибели или повреждения имущества на первоначальных условиях. Полагаем, что тогда имело бы место быть неосновательное обогащение. В случае с пожизненной рентой ситуация несколько иная – повреждение или гибель имущества не являются основаниями для пересмотра или отмены заключенного договора [9]. Это, мы считаем, является следствием того, что договор пожизненной ренты чаще всего заключается как раз-таки с пожилыми гражданами в обмен

на денежное содержание до их смерти. Отмена такого договора в случае случайной гибели имущества оставила бы пожилого гражданина и без имущества, и без средств к существованию.

Имеется проблема, связанная с тем, что суды по-разному оценивают факт отсутствия государственной регистрации договора ренты. С одной стороны, Верховный Суд Российской Федерации указал, что отсутствие такой регистрации влечёт недействительность договора, с другой, до сих пор нами обнаруживается практика, в рамках которой суды признают такие договора заключёнными и исполненными, несмотря на отсутствие регистрации.

«Российское гражданское законодательство предусматривает два вида договора ренты: договор постоянной ренты, т.е. договор, по которому устанавливается обязанность плательщика ренты выплачивать ее бессрочно, и договор пожизненной ренты, предусматривающий обязанность выплаты ренты в течение срока жизни ее получателя. Специальным подвидом договора пожизненной ренты является договор пожизненного содержания с иждивением» [19].

Современное гражданское законодательство Российской Федерации содержит указания на существование следующих видов договора ренты:

- договор постоянной ренты (§2 гл. 33);
- договор пожизненной ренты (§3 гл. 33);
- договор пожизненного содержания с иждивением (§4 гл. 33).

Последний является специальным видом договора пожизненной ренты.

Существенные отличия указанных договоров представлены в п. 2 ст. 583 Гражданского кодекса Российской Федерации: «По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением» [9].

Что касается общей характеристики договоров ренты, то она выглядит следующим образом. Договор ренты выступает односторонне-обязывающим

договором, реальным договором, возмездным договором, а также договором, носящим алеаторный характер.

Таким образом, полагаем, что нами была достигнута цель настоящего исследования – краткое системное исследование теоретических и практических аспектов договора ренты по отечественному гражданскому законодательству, через выполнение поставленных перед исследованием задач, что и подтверждается представленными в настоящем разделе выпускной квалификационной работы выводами.

В заключение отметим, что договоры ренты играют существенную социальную роль, позволяя ряду категорий граждан получить достойное содержание в обмен на принадлежащее им имущество в тех ситуациях, когда иных источников дохода нет либо их недостаточно даже для удовлетворения базовых потребностей. В особенности, это касается пожилых людей. Современное, качественно высокое правовое регулирование договоров ренты предоставляет приемлемый правовой механизм для удовлетворения потребностей таких категорий людей и повышения их уровня жизни.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Абдулаев А.М. Из истории института ренты в отечественном гражданском праве [электронный доступ] / А.М. Абдулаев // Известия Российского государственного педагогического университета им. А.И. Герцена. – 2008. – № 61. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/iz-istorii-instituta-renty-v-otechestvennom-grazhdanskom-prave> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

2. Андреева Л.А. К вопросу о рентных отношениях [электронный доступ] / Л.А. Андреева // Вопросы современной юриспруденции. – 2016. – № 12 (62). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-rentnyh-otnosheniyah> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

3. Брагинский М.И. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – 4-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2002. – 439 с.

4. В 2021 году реальная инфляция в РФ вырастет до 10-15% – прогноз экономиста [электронный доступ] / Редакция Информационного агентства «REGNUM» // Информационное агентство «REGNUM»: официальный сайт. – Москва. – 2021. – URL: <https://regnum.ru/news/economy/3213523.html> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

5. Гонгало Б.М. Гражданское право: учебник. В 2-х томах. Том 1 / Б.М. Гонгало. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2017. – 511 с.

6. Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики: введён в действие постановлением Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета от 11 ноября 1922 года «О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р.» (в ред. от 20.12.1926 г.) (документ утратил силу) [электронный доступ] // Интернет-портал «Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов Российской Федерации». – Москва. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/901808921> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

7. Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики: утверждён Верховным Советом Российской Советской Федеративной Социалистической Республики 11 июня 1964 года (в ред. от 26.11.2001 г.) (документ утратил силу) [электронный доступ] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Москва. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1838/ (дата обращения: 23.09.2021 г.).

8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (в ред. от 08.07.2021 г.) [электронный доступ] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Москва. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 23.09.2021 г.).

9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (в ред. от 08.07.2021 г.) [электронный доступ] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Москва. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения: 23.09.2021 г.).

10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья): Федеральный закон от 26 ноября 2001 года № 146-ФЗ (в ред. от 18.03.2019 г.) [электронный доступ] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Москва. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34154/ (дата обращения: 23.09.2021 г.).

11. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона): кодифицированный свод гражданского законодательства Французской Республики от 21 марта 1804 года (в ред. от 01.09.2011 г.) [электронный доступ] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Москва. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=INT&n=55696#HmfbpjSkgeerpEjP> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

12. Золотько Н.В. Договор ренты в гражданском праве России: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет, 2002.

13. Ибрагимова Н.Ш. Содержание и существенные условия договора пожизненного содержания с иждивением по законодательству российской федерации [электронный доступ] / Н.Ш. Ибрагимова, С.Р. Першина, Е.А. Першина // Государственная служба и кадры. – 2020. – № 2. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/soderzhanie-i-suschestvennye-usloviya-dogovora-pozhiznennogo-soderzhaniya-s-izhdiveniem-po-zakonodatelstvu-rossiyskoy-federatsii> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

14. Иоффе О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. – М.: Юридическая литература, 1975. – 294 с.

15. История отечественного государства и права: учебное пособие для семинарских занятий / под ред. Т.Е. Новицкой. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2017. – 736 с.

16. Кабаева О.А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением [электронный доступ] / О.А. Кабаева // Проблемы науки. – 2017. – № 10 (23). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dogovory-renty-i-pozhiznennogo-soderzhaniya-s-izhdiveniem> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

17. Камышанский В.П. Суперфиций и эмфитевзис в гражданском праве: история и современность [электронный доступ] / В.П. Камышанский, П.А. Зелюка, С.А. Иванов // Общество и право. – 2011. – № 3 (35). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/superfitsiy-i-emfitevzis-v-grazhdanskom-prave-istoriya-i-sovremennost> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

18. Комментарий к статье 583 Гражданского кодекса Российской Федерации [электронный доступ] / Редакция интернет-сайта «Гражданский кодекс Российской Федерации. Последняя действующая редакция с комментариями» // Интернет-сайт «Гражданский кодекс Российской Федерации. Последняя действующая редакция с комментариями». – Москва. – URL: <https://stgkrf.ru/583> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

19. Комментарий к статье 583 Гражданского кодекса Российской Федерации [электронный доступ] / Редакция Интернет-сайта «Гражданский кодекс Российской Федерации 2021» // Интернет-сайт «Гражданский кодекс Российской Федерации 2021». – Москва. – URL: <https://gkodeksrf.ru/ch-2/rzd-4/gl-33/prg-1/st-583-gk-rf> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

20. Комментарий к статье 583 Гражданского кодекса Российской Федерации [электронный доступ] / С.А. Хохлов // Интернет-сайт «Гражданский кодекс Российской Федерации 2021». – Москва. – URL: <https://gkodeksrf.ru/ch-2/rzd-4/gl-33/prg-1/st-583-gk-rf> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

21. Кому и на сколько повысят пенсии в 2021 году: статья от 04 января 2021 года [электронный доступ] / Ольга Шульга // Парламентская газета: официальный сайт. – Москва. – 2021. – URL: <https://www.pnp.ru/economics/komu-i-na-skolko-povyisyat-pensii-v-2021-godu.html> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

22. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 года [электронный доступ] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Москва. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 23.09.2021 г.).

23. Лазарева Е.В. Пожизненная рента в гражданском праве современной России / Е.В. Лазарева. – Томск: Изд-во Том. ун-та, 2006. – 154 с.

24. Лэйн Д. Октябрьская революция и её последствия [электронный доступ] / Д. Лэйн // Общество. Среда. Развитие (Terra Humana). – 2018. – № 4 (49). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/oktyabrskaya-revolyuetsiya-i-ee-posledstviya> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

25. Мартьянов В.С. Капитализм, рента и демократия [электронный доступ] / В.С. Мартьянов // Journal of Institutional Studies (Журнал институциональных исследований). – 2017. – Т. 9 – № 1. – URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/kapitalizm-renta-i-demokratiya> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

26. Новиков Н.Н. Правовая природа алеаторных обязательств [электронный доступ] / Н.Н. Новиков // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2018. – № 1. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovaya-priroda-aleatornyh-obyazatelstv> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

27. О недопустимости включения в договор о продаже не муниципализированного дома условий о том, что покупатель обязуется кормить продавца до самой его смерти или предоставить ему право безвозмездного проживания в проданном доме: Разъяснение Народного комиссариата юстиции от 12 октября 1923 года № 1103 (документ утратил силу) [электронный доступ] // Сделки со строениями. Сборник законоположений, ведомственных инструкций, циркуляров, разъяснений и определений / Н.Г. Вавин. – М.: Изд-во НКЮ РСФСР, 1926. – 203 с.

28. Пурге А.Р. Постоянная рента в правоприменительной практике [электронный доступ] / А.Р. Пурге // Юридические исследования. – 2017. – № 8. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/postoyannaya-renta-v-pravoprimenitelnoy-praktike> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

29. Решение № 2-2473/2019 2-2473/2019~М-2230/2019 М-2230/2019 от 18 декабря 2019 года по делу № 2-2473/2019 [электронный доступ] / Батайский городской суд (Ростовская область) // Интернет-портал «Судебные и нормативные акты Российской Федерации». – Москва. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/oExi8Z3uKd5X/> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

30. Решение № 2-184/2020 2-184/2020~М-109/2020 М-109/2020 от 17 апреля 2020 года по делу № 2-184/2020 [электронный доступ] / Лысковский районный суд (Нижегородская область) // Интернет-портал «Судебные и нормативные акты Российской Федерации». – Москва. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/6XkINR1dekLp/> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

31. Решение № 2-1111/2019 2-7/2020 2-7/2020(2-1111/2019)~М-14/2019 М-14/2019 от 14 июля 2020 года по делу № 2-1111/2019 [электронный доступ] / Тосненский городской суд (Ленинградская область) // Интернет-портал «Судебные и нормативные акты Российской Федерации». – Москва. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/8yVok9UdzJb4/> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

32. Решение № 2-660/2020 2-660/2020~М-573/2020 М-573/2020 от 14 июля 2020 года по делу № 2-660/2020 [электронный доступ] / Славянский городской суд (Краснодарский край) // Интернет-портал «Судебные и нормативные акты Российской Федерации». – Москва. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/xijt9IARA7Qt/> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

33. Решение № 2-1333/2020 2-1333/2020~М-1229/2020 М-1229/2020 от 16 июля 2020 года по делу № 2-1333/2020 [электронный доступ] / Пролетарский районный суд г. Тулы (Тульская область) // Интернет-портал «Судебные и нормативные акты Российской Федерации». – Москва. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/k4vIvhCHBfmg/> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

34. Решение № 2-1133/2020 2-1133/2020~М-872/2020 М-872/2020 от 03 сентября 2020 года по делу № 2-1133/2020 [электронный доступ] / Шпаковский районный суд (Ставропольский край) // Интернет-портал «Судебные и нормативные акты Российской Федерации». – Москва. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/jBf8JSjqwLU2/> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

35. Решение № 2-1715/2020 2-1715/2020~М-1519/2020 М-1519/2020 от 24 сентября 2020 года по делу № 2-1715/2020 [электронный доступ] / Шпаковский районный суд (Ставропольский край) // Интернет-портал «Судебные и нормативные акты Российской Федерации». – Москва. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/kdH5oHfEAsUv/> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

36. Санченко И.Д. Право постоянного землевладения (эмфитевзис) как перспектива развития гражданского права России [электронный доступ] / И.Д. Санченко // Вопросы российской юстиции. – 2019. – № 2. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravo-postoyanogo-zemlevladieniya-emfitevzis->

как-perspektiva-razvitiya-grazhdanskogo-prava-rossii (дата обращения: 23.09.2021 г.).

37. Серкова Ю.А. Юридические конструкции взаимного и односторонне обязывающего договоров [электронный доступ] / Ю.А. Серкова // Вестник экономики, права и социологии. – 2013. – № 2. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/yuridicheskie-konstruktsii-vzaimnogo-i-odnostoronne-obyazyvayuschego-dogovorov> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

38. Смольникова К.Р. История становления и развития рентных отношений в мире и России [электронный доступ] / К.Р. Смольникова // Электронный экономический вестник Татарстана @eenrt. – 2020. – № 2. – URL: <https://readera.org/istorija-stanovlenija-i-razvitija-rentnyh-otnoshenij-v-mire-i-rossii-143172571> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

39. Реальная инфляция для россиян превысила официальную в 4 раза: заметка от 25 февраля 2021 года [электронный доступ] / Редакция новостного портала «finanz.ru» // Новостной портал «finanz.ru». – Москва. – 2021. – URL: <https://www.finanz.ru/novosti/lichnyye-finansy/realnaya-inflyaciya-dlya-rossiyan-prevysila-oficialnuyu-v-4-raza-1030122556> (дата обращения: 23.09.2021 г.).

40. Уколов Д.С. История становления и развития рентных отношений в странах Европы и России [электронный доступ] / Д.С. Уколов // Genesis: исторические исследования. – 2015. – № 4. – URL: https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=14440 (дата обращения: 23.09.2021 г.).

41. Эмфитевзис [электронный доступ] // Большой юридический словарь // Интернет-портал «Академик.ру». – Москва. – 2010. – URL: <https://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/19445> (дата обращения: 23.09.2021 г.).