

УДК 347.464

**ДОГОВОР РЕНТЫ И ЕГО ВИДЫ ВО ФРАНЦИИ И В РОССИИ****Фидиева Валерия Руслановна**магистрант юридического института НИУ «БелГУ», г. Белгород  
E-mail: 1305494@bsu.edu.ru**Цуканов Олег Владимирович**кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права и процесса  
юридического института НИУ «БелГУ», г. Белгород  
E-mail: tsukanov@bsu.edu.ru**Аннотация**

В статье представлены результаты анализа правовых норм, регулирующих общие положения о договоре ренты и его виды во Франции и в России.

**Ключевые слова:** договор ренты, получатель ренты, плательщик ренты, вечная рента, пожизненная рента, государственная рента, земельная рента, установленная рента.

**RENT AGREEMENT AND ITS TYPES IN FRANCE AND RUSSIA****Valeria R. Fidieva**graduate student of the law institute of the NRU "BelSU", Belgorod  
E-mail: 1305494@bsu.edu.ru**Oleg V. Tsukanov**candidate of Law, associate professor of the department of civil law and procedure of the law  
institute of the NRU "BelSU", Belgorod  
E-mail: tsukanov@bsu.edu.ru**ABSTRACT**

The article presents the results of an analysis of the legal norms governing the general provisions on the rent agreement and its types in France and Russia.

**Keywords:** rent agreement, rent recipient, rent payer, perpetual rent, lifetime rent, state rent, land rent, fixed rent.

Термин и понятие «рента» (лат. *reddita*) исторически зародился в Древнем Риме. В современных различных языках это слово нашло закрепление: во французском и немецком – как «rente», в английском как «rent».

Договор ренты известен законодательствам большого количества зарубежных стран. Интересным является упоминание французского юриста и академика Л.Ж. Морандьер, о том, что в дореволюционном гражданском праве Франции договор ренты был достаточно популярным в форме «вечных рент» [1, с. 253]. Данная форма подразумевала два вида рент: земельную и установленную. Необходимо отметить, что ренту относили к числу недвижимого имущества. К земельной ренте прибегали, когда собственник, который желал продать недвижимое имущество, не мог найти покупателя, в силу финансовых трудностей населения на тот период времени, но мог найти приобретателя, согласного на выплату ему вечной ренты. Договор продажи недвижимости с условием о выплате вечной ренты именовался рентной арендной. При этом, следует отметить, что вещное право отчуждателя (арендодателя) на недвижимое имущество сохранялось и обеспечивалось регулярным получением ренты, поскольку рентные обязательства действовали на последующих приобретателей этой недвижимости [1, с. 253]. Именно поэтому рента называлась земельной. Особенностью упомянутой ренты является и то, что бремя регулярной выплаты ренты лежало на покупателе недвижимости до конца жизни, поскольку законодательно не был предусмотрен порядок выкупа недвижимости путем возмещения рентного капитала равного стоимости имущества. К установленной ренте прибегали, когда одной стороне было необходимо получить денежные средства с условием о возврате таковых другой стороне, заемщик (покупатель ренты), получавший капитальную сумму, принимал на себя неопределенное обязательство по выплате кредитору ежегодной ренты. Обеспечение ренты могло осуществляться вещным правом на недвижимое имущество должника (если таковое было), наличными денежными средствами или будущим любым иным имуществом должника. Установленная рента предполагала продажу ренты, что являлось отличительной особенностью договора от процентного займа.

Процесс преобразования режима рент был осуществлен в 1804 году. В результате все ренты были отнесены к движимым вещам: вечные, пожизненные, государственные, подлежащие уплате частными лицами, земельные (те, которые подлежали выплате в качестве полной покупной стоимости недвижимого имущества) и установленные (те, которые подлежали выплате на основе внесения капитала) (ст. 529 Французского ГК [2]). Еще одним итогом преобразования можно назвать то, что законодатель признал необходимым элементом рентных обязательств возможность выкупа ренты, устанавливая лишь максимальный срок временного запрета для земельной ренты – 30 лет, для установленной ренты – 10 лет (ст. 530, 1911 ГК Франции). В гражданском кодексе закрепляется правило, согласно которому договоры пожизненной ренты заключаются между частными лицами, а займы в форме вечной ренты совершают только государство [1, С. 254].

Современное гражданское право Франции под установлением ренты понимает соглашение сторон, посредством которого одно лицо обязано уплатить другой стороне ренту взамен капитала, возвращение которого является для данного обязательства факультативным [3]. Историческое происхождения данного договора в большей степени обусловлено необходимостью договорной формы процентного займа, который был запрещен. Ключевой отличительной особенностью договора ренты от договора процентного займа являлось то, что рента устанавливалась взамен капитала, который займодавец не мог требовать обратно. Установление ренты взамен капитала относится к реальному договору (вступает в силу с момента внесения капитала). По мнению французских ученых, например, Л.Ж. Морандьер, договор ренты является возмездным и рискованным договором. Критерий рискованности выражается в непосредственной

зависимости от неизвестности события при исполнении обязательства для одной из стороны, что подразумевает неизвестность оценки такого исполнения до наступления события [4, С. 10]. Самое первое упоминание о таком виде ренты, как государственная рента, было осуществлено во Франции в 15 веке. Рассмотрим пример международной судебной практики, касающейся государственной ренты. Европейским судом по правам человека было рассмотрено дело по жалобе № 34044 / 02 («ДЕПАЛЬ ПРОТИВ ФРАНЦИИ») [5]. В жалобе указывалось, что в 1960 г. заявитель и его супруга на основании нотариального акта приобрели жилой дом, находящийся на грунтовой площадке, которая частично включает прибрежную морскую зону, относящуюся к публичным морским угодьям [5]. В 1889 г. Постановлением департамента Морбиан было дано разрешение первоначальному собственнику гр. А на сохранение насыпной грунтовой площадки на которой построен дом в публичной морской зоне, но при условии выплаты ренты начиная с момента его постройки, то есть с 1 января 1887 г. [5]. В том же 1889 г. Генеральной дирекцией регистрации и публичной собственности был составлен акт, который устанавливал минимальный размер ренты, так как гр. А являлся бывшим моряком преклонного возраста, а также закреплял обязанность наследников, после смерти гр. А, приобрести присвоенный участок или уплачивать ренту по обычным ставкам. После смерти первого собственника, двум его дочерям было дано согласие на временное владение домом на прежних условиях, однако, в 1909 г. дом был переуступлен, а в 1957 г. продан заявителю. Семейная пара несколько раз предпринимала попытки получения разрешения на владение публичными угодьями, для получения законного доступа к дому, крайним был установлен срок до 31 декабря 1992 г. Департамент Морбиан уведомил заявителя, что возможно выдать лишь ограниченное разрешение на пользование угодьем, которое предусматривает запрет на совершение юридически значимых действий по распоряжению имуществом. После окончания срока действия ограниченного разрешения, устанавливалась обязанность вернуть местность в первоначальное состояние. Семейная пара отказалась от этого предложения и была вынуждена обратиться в государственное учреждение с требованием о предоставлении концессии на дамбу, предоставляющая им право передачи собственности на законном основании. В 1994 г. супруги обратились в суд для разрешения их спора. Письмом департамента Морбиан было направлено заявление о понуждении узаконить положение владельцев публичных угодий без правового титула. Также, дирекцией департамента было направлено заявление в суд с требованием о понуждении уплаты штрафа и приведении прибрежной территории, на которой стоит дом, в первоначальное состояние (то есть снести жилой дом). Суд удовлетворил требования дирекции, установив трехмесячный срок для сноса дома. При рассмотрении данного спора, Европейский суд по правам человека руководствовался правилами использования публичных морских угодий. Таковые могут находиться как в коллективном, так и в частном пользовании, причем при частном пользовании требуется разрешение, которое выдается персонально, имеет отзывной характер, предусматривает обязанность уплаты рентных платежей. Имеется также обращение к сравнительному праву: собственники недвижимости, законно построенной на морских угодьях в Хорватии и Испании, вправе подать заявление в течение года с момента вступления в силу соответствующих законов на получение концессии без уплаты ренты. В качестве одного из доводов государства-ответчика было выдвинуто, что заявитель располагал информацией об отзывном характере прав на прибрежную зону, что подтверждается его молчаливым согласием с требованиями на владение и уплату ренты, а также понимал риски правового режима такой недвижимости. При оценке обстоятельств дела, Европейский суд пришел к выводу о том, что бремя по сносу дому не является особым или чрезмерным. Необходимо отметить, что было изложено Особое мнение судей Братца, Вайич, Дэвида Тора Бьоргвинссона и Калайджиевой, они утверждали, что требование по

восстановлению местности в состояние до постройки дома, является непропорциональным и неоправданным вмешательством в право пользования.

В российском гражданском праве под рентой понимается соглашение сторон, при котором одна сторона, являющаяся получателем ренты, передает другой стороне, плательщику ренты, в собственность имущество, а в обмен плательщик ренты принимает обязанность периодической выплаты денежных средств или предоставления средств его содержания в иной форме. Следует отметить, что законодательно предусмотрено три вида договоров ренты: постоянная рента, пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением. Главой 33 Гражданского кодекса РФ закреплены нормы, которые касаются общих положений о ренте, а затем устанавливающие особенности каждого вида ренты [6].

Проводя анализ правовых норм Франции и России, которые регулируют ренту, можно заметить сходные положения. Гражданский кодекс Франции закрепляет следующее: договор не порождает никаких последствий, если он был заключен на время жизни лица, но которое ко дню заключения договора уже умерло (ст. 1974 ГК Франции [2]). В п. 3 ст. 596 Гражданского кодекса России отражена аналогичная норма. Однако, следует отметить, что ст. 1975 Гражданского кодекса Франции устанавливает случай недействительности договора пожизненной ренты, когда она устанавливается в пользу лица, имеющего нарушение здоровья - болезнь, и это лицо погибает в течение 20 дней с момента заключения договора. Помимо этого, наблюдается совпадение положений французского и российского законодательства об установлении пожизненной ренты в пользу нескольких лиц (ст. 1971-1973 ГК Франции, ст. 596 ГК РФ). Во французском праве в отличие от российского имеются нормы, направленные на защиту прав получателя ренты: предусматривается обязанность в предоставлении обеспечения платежа ренты (ст. 1977 ГК Франции); предусматривается право получателя ренты наложить арест на имущество плательщика или потребовать его продажи, а вырученные впоследствии денежные средства предоставить на хранение для осуществления дальнейших платежей (ст. 1978 ГК Франции). Еще одним существенным расхождением правового регулирования двух государств является вопрос о расторжении договора пожизненной ренты с условием о бесплатном отчуждении имущества: в России предусмотрено право требования предоставленного бесплатно имущества рентополучателя в случае существенного нарушения условий договора (ст. 599 ГК РФ); во Франции такая возможность вовсе отсутствует. В связи с этим, французским научным сообществом, высказывается мнение об отсутствии алеаторности договора безвозмездной ренты, так как в нем отсутствует встречное предоставление плательщика отлагательное обязательствам получателя [7, С. 100].

Таким образом, можно сделать вывод, что институт ренты весьма конструктивно проработан во французском законодательстве. Именно его нормы оказали существенное развитие частного права в иных странах, в число которых входит Россия. Для предотвращения некоторых правовых споров в России оптимальным видится включение в российское законодательство норм по аналогии с французским о недействительности договора пожизненной ренты в случае ее установления в пользу лица, имеющего нарушение здоровья. Еще необходимым является детальная доработка на основе гражданского права Франции договора пожизненного содержания с иждивением, в направлении защиты прав добросовестного плательщика ренты.

#### Список литературы:

1. Гражданское право Франции. Перевод с французского. Т. 1 / Жюллио де ла Морандьер Л.; Пер. и вступ. ст.: Флейшиц Е.А. - М.: Иностран. лит., 1958. - 742 с.
2. «Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона)» от 21.03.1804 г.: с изм. и доп. по состоянию на 01.09.2011 г. - М.: Инфотропик Медиа, 2012. С. 4 - 592.

3. Курс французского гражданского права. Часть первая. Теория об обязательствах / Марсель Пляниоль; перевод с французского В. Ю. Гартмана. - Петроков : издание типографии С. Панского, 1911. - XXIV, 504 с.
4. Договор ренты в российском гражданском праве / О.А.Маркова, - Изд-во Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2007. 81 с.
5. Постановление Европейского Суда по правам человека по жалобе № 34044/02 от 29.03.2010 г. // Интернет-портал Европейского суда по правам человека. URL: <https://europeancourt.ru/> (дата обращения: 23.11.2023).
6. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 г. №14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. № 5, ст. 410.
7. Быстров А.Я. Алеаторная природа сделок на разницу // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2022. № 9. С. 86 - 121.

**References:**

1. French civil law. Translated from the French. Vol. 1 / Jullio de la Morandiere L.; Trans. and introductory articles: Fleishits E.A. - М.: Foreign lit., 1958. - 742 p.
2. "The Civil Code of France (the Code of Napoleon)" dated 03/21/1804: with amendments and additions. as of 01.09.2011 - Moscow: Infotropik Media, 2012. pp. 4 - 592.
3. Course of French civil law. Part one. The theory of obligations / Marcel Planiol; translated from the French by V. Y. Hartman. - Petrokov : publishing house of S. Pansky, 1911. - XXIV, 504 p.
4. Rent agreement in Russian civil law / О.А.Маркова, - Publishing house of R. Aslanov "Law Center Press", 2007. 81 p.
5. Decision of the European Court of Human Rights on complaint No. 34044/02 dated 03/29/2010 // Internet portal of the European Court of Human Rights. URL: <https://europeancourt.ru/> (date of appeal: 11/23/2023).
6. "The Civil Code of the Russian Federation (part two)" dated 01/26/1996 No. 14-FZ // Collection of legislation of the Russian Federation. No. 5, article 410.
7. Bystrov A.Ya. The aleatory nature of transactions for difference // Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation. 2022. No. 9. pp. 86-121.