

УДК 347.25

DOI: 10.34670/AR.2021.82.58.028

Добровольное прекращение права получателя ренты на жилые помещения

Шереметьева Наталья Владимировна

Старший преподаватель,
кафедра гражданско-правовых дисциплин,
Владивостокский государственный университет
экономики и сервиса;
690014, Российская Федерация, Владивосток, ул. Гоголя, 41;
Соискатель,
Российский государственный университет правосудия,
117418, Российская Федерация, Москва,
ул. Новочеремушкинская, 69;
e-mail: nata-sheremet@mail.ru.

Аннотация

На сегодняшний день рентный договор и добровольное прекращение права получателя ренты на жилые помещения в том числе не получили широкого распространения в отечественной юридической практике. Кроме этого, новизна добровольного прекращения права получателя ренты на жилые помещения порождает целый ряд проблем как научного, так и прикладного характера. Исследование посвящено вопросам добровольного прекращения права получателя ренты на жилые помещения в законодательстве Российской Федерации. Рассматриваются категории «отказ от права» и «отказ от договора». Делается заключение о необходимости правового утверждения процедуры добровольного прекращения права получателя ренты на жилые помещения. Проанализировав монографическую и другую научную литературу, посвященную исследованию проблем добровольного прекращения права получателя ренты на жилые помещения, можно констатировать необходимость дальнейшего развития и совершенствования добровольного прекращения права получателя ренты на жилые помещения в гражданском праве, особенно в процессе рекодификации гражданского законодательства Российской Федерации.

Для цитирования в научных исследованиях

Шереметьева Н.В. Добровольное прекращение права получателя ренты на жилые помещения // Вопросы российского и международного права. 2021. Том 11. № 10А. С. 222-229. DOI: 10.34670/AR.2021.82.58.028

Ключевые слова

Право получателя ренты, добровольное прекращение, отказ от права, отказ от договора, право.

Введение

На сегодняшний день рентный договор и добровольное прекращение права получателя ренты на жилые помещения в том числе не получили широкого распространения в отечественной юридической практике. Кроме этого, новизна добровольного прекращения права получателя ренты на жилые помещения порождает целый ряд проблем как научного, так и прикладного характера.

Вид рентного договора, как договор пожизненного содержания, получил легитимацию еще во времена силу ГК СССР 1964, но также требовал совершенствования, о чем свидетельствуют результаты ряда исследований, которые провели как отечественные, так и зарубежные ученые. Именно поэтому в настоящее время рентные договоры и добровольное прекращение права получателя ренты на жилые помещения требуют проведения фундаментального научного анализа, всестороннего изучения и научного обоснования по их дальнейшему совершенствованию.

Основная часть

С принятием Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК Российской Федерации) получил дальнейшее развитие институт договорного права, ориентирован на становление и развитие рыночных отношений гражданского общества. Получили юридическое закрепление новые виды договоров, которые не были присущи социалистической системе хозяйствования при регулировании общественных отношений, в частности это договоры ренты, лизинга, факторинга, доверительного управления имуществом, коммерческой концессии и др.

В ГК Российской Федерации регулируются рентные правоотношения и правоотношения пожизненного содержания (ухода), которые также не могут возникнуть без факта передачи собственниками своих объектов права собственности.

Важно отметить, что рентные договоры являются распространенными в гражданском законодательстве различных правовых систем мира: закрепленные в нормативно-правовых актах и встречаются в юридической практике. Более конкретного и полного закрепления они получили в кодифицированных нормативно-правовых актах Германии, Франции. Гражданские кодексы государств постсоветского пространства, а также Квебека и Японии являются яркими примерами рецепции европейского права, о чем свидетельствует сходство их положений.

Сравнительный анализ положений гражданских кодексов указанных стран позволяет сделать вывод, что их можно разделить на три группы.

Первая включает кодексы, построенные по такой структуре: общие положения о ренте, договор постоянной ренты, договор срочной (пожизненной ренты). Такую структуру имеют кодексы Российской Федерации, Беларуси, Азербайджана, Армении, Казахстана и Узбекистана.

Другую группу составляют кодексы, по своему строению не отделяют положение относительно видов рентных договоров – Молдова, Украина.

По последней группы, то к ней можно отнести только Гражданский кодекс Таджикистана, не содержит понятия договора ренты вообще, а включает только нормы, регламентирующие один из его видов – договор пожизненного содержания.

Только в ГК РФ в главу «Рента», кроме положений о срочной и пожизненной ренте, отдельно включены еще и положения о договоре пожизненного содержания. Конструкции, разделяющее общие положения от положений об отдельных видах рентных договоров,

являются более совершенными.

Дальше проанализируем гражданско-правовые нормы добровольного прекращения права получателя ренты на жилые помещения.

Способы прекращения права получателя ренты на жилые помещения были предусмотрены в дореволюционном законодательстве, но даже краткий обзор тогдашнего законодательства свидетельствует о недостаточной разработанности этого вопроса в гражданско-правовой доктрине того периода. Именно поэтому законодателем было использовано неверную законодательную конструкцию. Терминологическая путаница, возникшая ранее, стала предметом исследования современных цивилистов, но и в отечественной юриспруденции исследования в этой области являются фрагментарными и требуют дополнительного освещения и углубленного исследования соответствующей проблематике.

Большинство научных работ посвящены рассмотрению таких вопросов, как добровольное прекращение права получателя ренты на жилые помещения, осуществления и ограничения права получателя ренты на жилые помещения.

Можно констатировать, что в настоящее время вопрос получателя ренты на жилые помещения в российской цивилистике недостаточно разработанными, они рассматриваются преимущественно в учебной литературе, комментариях к гражданскому законодательству, отдельных научных статьях.

Согласно ГК РФ отказ от договора должен совершаться в той же форме, в которой был заключен договор. Поскольку договор ренты должен быть нотариально удостоверен, то считаем, что и заявление об отказе от него также должна быть нотариально подтверждена.

Согласно ГК РФ получатель ренты вправе потребовать расторжения договора ренты в случае, если:

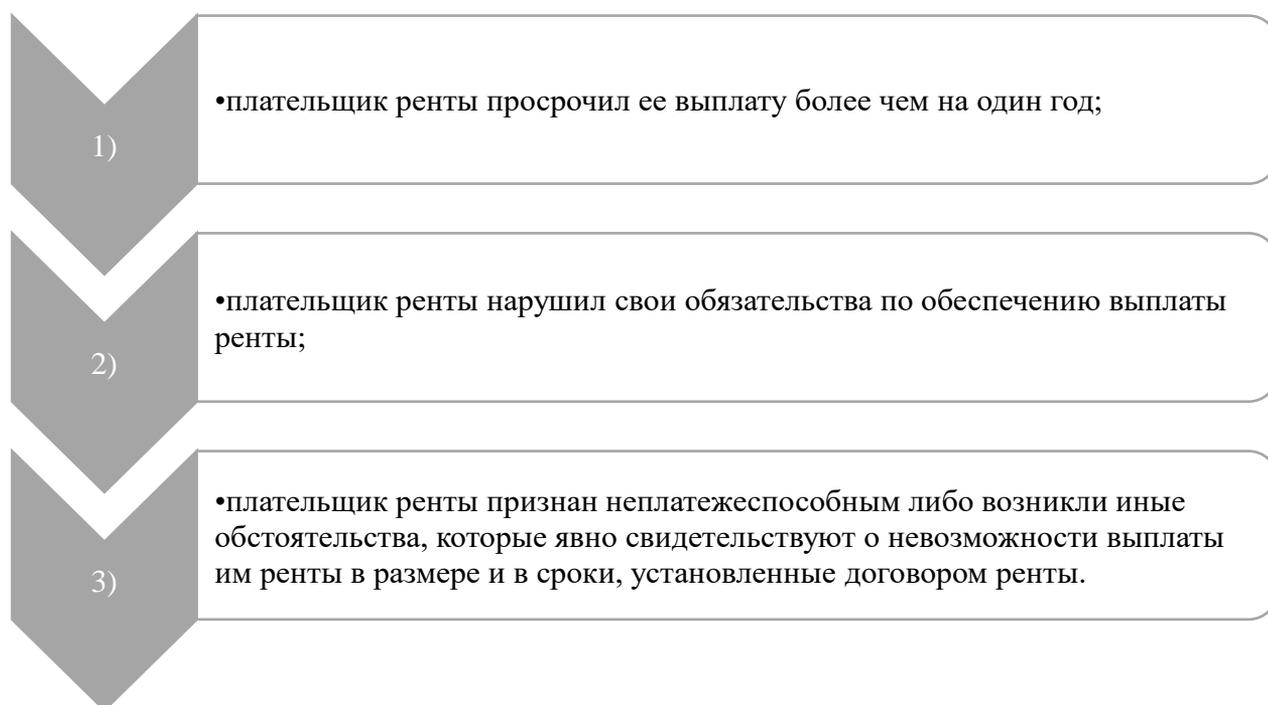


Рисунок 1 - Условия расторжения договора ренты по требованию получателя ренты

Основания для расторжения договора дарения не должны применяться для расторжения договора. Поскольку следствием расторжения договора дарения является по общему правилу возвращения дара дарителю. Расторжение же договора ренты не предусматривает возвращение имущества получателю ренты.

Стороны могут по взаимному согласию в любое время расторгнуть договор ренты. Для этого им следует заключить договор о расторжении договора ренты, удостоверить его у нотариуса и провести государственную регистрацию (если речь идет о недвижимости). То есть такой договор должен совершаться в той же форме, что и договор ренты. О расторжении договора ренты, предметом которой является недвижимость, нотариус должен уведомить соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию [Бакунов, 2020].

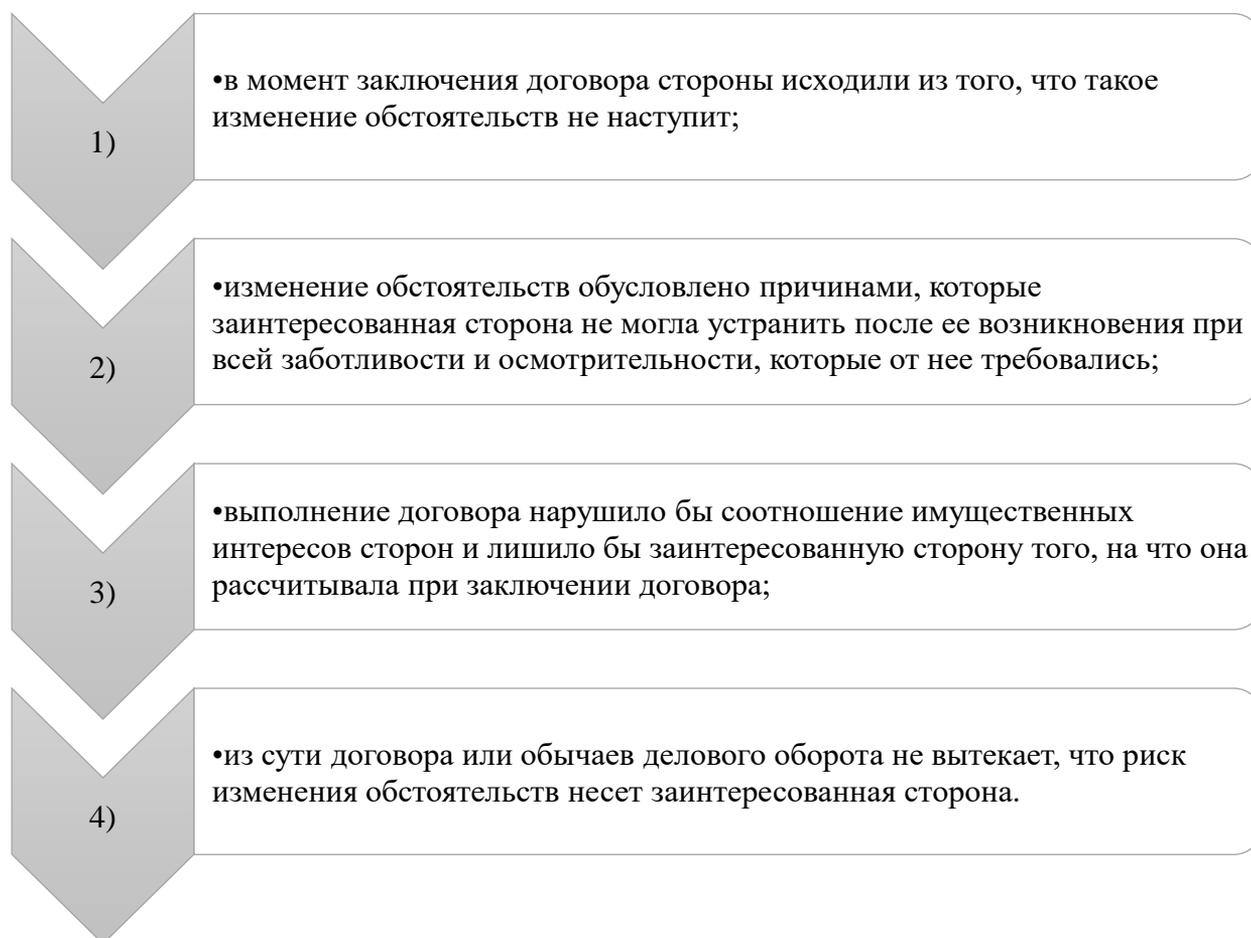


Рисунок 2 - Условия расторжения договора ренты по требованию заинтересованной стороны

В ГК РФ законодатель определил порядок расчетов в связи с досрочным прекращением договора ренты путем его расторжения. Этот порядок расчетов подлежит применению постольку, поскольку стороны не договорились о других последствиях расторжения договора.

Указанный порядок расчетов дает основания для сомнений относительно соблюдения законодателем принципа добросовестности, справедливости и разумности при его формулировке.

Срочный договор ренты может быть расторгнут только по требованию получателя ренты. После заключения договора и передачи имущества плательщик ренты не имеет нереализованных прав по этому договору, его интересы договор нарушать уже не может, а потому он не имеет права требовать расторжения договора.

Основания для расторжения договора ренты по требованию получателя ренты могут устанавливаться в договоре. Они, в частности, могут быть такими же, как и основания для расторжения бессрочного договора.

Правовые последствия расторжения срочного договора ренты целесообразно устанавливать в договоре, поскольку законом они не определены.

Прекращение правоотношения можно рассматривать как элемент регулятивного механизма и одновременно охранного средства, ведь этот способ защиты может применяться как в обязательственных, так и в речевых отношениях.

Согласно ст. 235 ГК РФ к основаниям добровольного прекращения права получателя ренты на жилые помещения следует отнести:



Рисунок 3 - Добровольные основания прекращения вещных прав [там же]

Кроме общих оснований прекращения обязательств, договора ренты присущи особые основания для его прекращения.

Рассмотрим особенности отказа от договора как одного из способов прекращения права получателя ренты на жилые помещения.

Отказ от договора применяется одной стороной в случае нарушения обязательства второй стороной только в случаях, установленных договором или законом.

Проявлением договорной свободы является право сторон установить в договоре случаи одностороннего отказа от договора в случае нарушения обязательства контрагентом. Такое договорное право закреплено в ГК Российской Федерации, где отмечается свобода сторон в заключении договора, выбор контрагента и определение условий договора. Как отмечает принцип свободы договора является основополагающим принципом правового регулирования договорных гражданских отношений, в частности, он является нормативной основой

саморегулирования таких отношений [там же].

В то же время свобода договора закрепляется в ГК Российской Федерации в качестве основы гражданского законодательства.

Относительно отказа от права получателя ренты на жилые помещения, согласно, Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо может отказаться от права получателя ренты на жилые помещения, заявив об этом или совершив иные действия, свидетельствующие о его отказе от права получателя ренты на жилые помещения. Действия, удостоверяющих отказ от права получателя ренты на жилые помещения, подпадают под понятие сделок. Однако, в отраслевом законодательстве видим попытку законодателя отнести отказ получателя ренты к договорам. Так в Жилищном Кодексе Российской Федерации порядок добровольного отказа от права получателя ренты на жилые помещения предусматривает прекращение права получателя ренты на жилые помещения в случае добровольного отказа получателя ренты в пользу третьего лица осуществляется по его заявлению в соответствующий орган.

При согласии получить право получателя ренты на жилые помещения, органы исполнительной власти или органы местного самоуправления должны заключить с получателем ренты на жилые помещения соглашение о передаче права ренты на жилые помещения [там же].

Однако цивилисты предостерегают, что отнесение отказа от права получателя ренты на жилые помещения к договорным отношениям противоречит положениям ГК РФ, ведь согласно ГК РФ в качестве самостоятельных оснований прекращения права получателя ренты на жилые помещения выделяет отказ от права получателя ренты на жилые помещения и отчуждения получателем ренты на жилые помещения.

Отличие между ними заключается в том, что отчуждение ренты на жилые помещения предусматривает переход права получателя ренты на жилые помещения от одного лица к другому через соответствующее распоряжение получателя ренты на жилые помещения. Отказ же от права получателя ренты на жилые помещения такого распоряжения в своем содержании содержать не может. Целью у получателя ренты на жилые помещения по этому способу прекращения права получателя ренты на жилые помещения должны быть не передача своего права получателя ренты на жилые помещения другому лицу, а только прекращение права право получателя ренты на жилые помещения у самого получателя ренты [там же].

Заключение

Проанализировав монографическую и другую научную литературу, посвященную исследованию проблем добровольного прекращения права получателя ренты на жилые помещения и на основании вышеизложенного, можно констатировать необходимость дальнейшего развития и совершенствования добровольного прекращения права получателя ренты на жилые помещения в гражданском праве, особенно в процессе рекодификации гражданского законодательства Российской Федерации.

Библиография

1. Бакунов А.В. Вещное право (курс лекций). Южно-Сахалинск, 2020. 308 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ч. 1); от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ч. 2); от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (ч. 3); от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ (ч. 4).
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021).

Voluntary termination of the right of the receiver of rental on the residential space

Natal'ya V. Sheremet'eva

Senior Lecturer of the Department of Civil Law Disciplines,
Vladivostok State University of Economics and Service;
690014, 41 Gogol str., Vladivostok, Russian Federation;

Applicant,
Russian State University of Justice,
117418, 69, Novocheremushkinskaya str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: Nata-sheremet@mail.ru.

Abstract

To date, the rent agreement and the voluntary termination of the rent recipient's right to residential premises, among other things, have not been widely used in domestic legal practice. In addition, the novelty of the voluntary termination of the rent recipient's right to housing gives rise to a number of problems of both scientific and applied nature. Rental contracts and voluntary termination of the rent recipient's right to residential premises require fundamental scientific analysis, comprehensive study and scientific justification for their further improvement. The study presented in this article is devoted to the issues of voluntary termination of the rent recipient's right to housing in the legislation of the Russian Federation. Such categories as waiver of rights and waiver of the contract are considered in the paper. The author of the paper concludes on the need for legal approval of the procedure for voluntary termination of the rent recipient's right to residential premises. After analyzing the monographic and other scientific literature devoted to the study of the problems of voluntary termination of the rent recipient's right to residential premises, author of the paper states the need for further development and improvement of the voluntary termination of the rental recipient's right to residential premises in civil law, especially in the process of recodification of the civil legislation of the Russian Federation.

For citation

Sheremet'eva N.V. (2021) *Dobrovol'noe prekrashchenie prava poluchatelya renty na zhilye pomescheniya* [Voluntary termination of the right of the receiver of rental on the residential space]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 11 (10A), pp. 222-229. DOI: 10.34670/AR.2021.82.58.028

Keywords

The right of the recipient of the rent, voluntary termination, waiver of the right, waiver of the contract, law.

References

1. Bakunov A.V. (2020) *Veshchnoe pravo (kurs lektsii)* [Real law (course of lectures)]. Yuzhno-Sakhalinsk.
2. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii: ot 30 noyabrya 1994 g. № 51-F3 (ch. 1); ot 26 yanvarya 1996 g. № 14-FZ (ch. 2); ot 26 noyabrya 2001 g. № 146-FZ (ch. 3); ot 18 dekabrya 2006 g. № 230-FZ (ch. 4)* [Civil Code of the Russian Federation: dated November 30, 1994, No. 51-F3 (part 1); dated January 26, 1996 No. 14-FZ (part 2); dated November

-
- 26, 2001 No. 146-FZ (part 3); dated December 18, 2006 No. 230-FZ (part 4)].
3. *Grazhdanskii protsessual'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 14 noyabrya 2002 g. № 138-FZ* [The Civil Procedure Code of the Russian Federation of November 14, 2002 No. 138-FZ].
 4. *Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 № 188-FZ (red. ot 28.06.2021) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.07.2021)* [Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 188-FZ (as amended on June 28, 2021) (as amended and supplemented, entered into force on July 1, 2021)].