

Токарева Кристина Григорьевна

ВЫКУПНАЯ ЦЕНА РЕНТЫ В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

В статье рассматриваются правила выкупа и определения выкупной цены аренды, действующие для всех видов арендного договора. Сделан вывод, что основным фактором определения выкупной цены аренды является условие договора, определяющее, как передано имущество под выплату аренды - бесплатно или за деньги.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/3/2011/3-2/47.html

Источник

Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики

Тамбов: Грамота, 2011. № 3 (9): в 3-х ч. Ч. II. С. 208-210. ISSN 1997-292X.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/3.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/3/2011/3-2/

© Издательство "Грамота"

Информацию о том, как опубликовать статью в журнале, можно получить на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: voprosy_hist@gramota.net

7. **Залеский В. Ф.** Попечение о беспризорных и покинутых детях. Казань, 1916.
8. **История России:** учеб. / А. С. Орлов, В. А. Георгиев, Н. Г. Георгиева, Т. А. Сивохина. Изд-е 3-е, перераб. и доп. М.: ТК «Велби»; Изд-во «Проспект», 2007.
9. **История России: XX век** / А. Н. Боханов, М. М. Горинов, В. П. Дмитренко и др. М.: АСТ, 2001.
10. **Мунчаев Ш. М., Устинов В. М.** История России: учеб. для вузов. Изд-е 4-е, перераб. и доп. М.: Норма, 2007.
11. **Невзоров А.** Опекa над несовершеннолетними: исторический очерк института и положение его в действующем русском законодательстве. Ревель, 1892.
12. **Нечаева А. М.** Россия и ее дети: ребенок, закон, государство. М.: ИГП РАН, 2000.
13. **Оршанский И. Г.** Исследования по русскому праву семейному и наследственному. СПб., 1877.
14. **Ошанин М. О.** О призрении покинутых детей. Ярославль, 1912.
15. **Пахман С. В.** Обычное гражданское право в России: юридические очерки. СПб., 1879. Т. II. Семейные права, наследство и опека.
16. **Победоносцев К.** Курс гражданского права. СПб., 1896. Ч. II. Права семейственные, наследственные и завещательные.
17. **Самоковасов Д. Я.** Курс истории русского права. Изд-е 3-е, испр. и доп. М., 1908.
18. **Сборник законов СССР и Указов Президиума Верховного Совета СССР: 1938-1944 гг.** М., 1945.
19. **Сборник международных договоров СССР.** М., 1993. Вып. XLVI.
20. **Сергеевич В.** Лекции и исследования по истории русского права. СПб., 1883.
21. **СУ РСФСР.** 1918. № 76. Ст. 818.
22. **СУ РСФСР.** 1926. № 13. Ст. 101.
23. **Теория государства и права:** учебник / под ред. В. К. Бабаева. Изд-е 2-е, перераб. и доп. М.: Юристъ, 2007.
24. **Узаконение и усыновление детей** / сост. К. Шматков. СПб., 1894.
25. **Шершеневич Г. Ф.** Учебник русского гражданского права. Казань, 1894.

ADOPTION LEGAL PURPOSES IN THE RUSSIAN STATE FAMILY POLICY: FROM HISTORICAL PAST TO MODERNITY REALITIES

Elena Aleksandrovna Tatarintseva, Ph. D. in Law
Institute of Caucasian Peoples' Friendship (Branch) in Svetlogradsk
tatarintseva67@mail.ru

The author considers the legislative evolution of adoption institution and those legal goals which the Russian state pursued in its family policy during the long historical period starting from the pre-Christian times and finishing with modernity period. Setting these or those adoption goals by a legislator is analyzed from the point of view of using them as the political instrument with the help of which state power tended to strengthen the institutions of family, marriage and private property as its fundamental bases protecting adoptive parents' interests and at the same time providing protection means for those who lost parental care for some reason or other. The basis of the modern adoption legislation is the "children-oriented" process but state policy efficiency in this sphere will largely depend on how competently legal goals are determined and means of their achieving are chosen.

Key words and phrases: adoption legislation evolution; legal goals; adoption during paganism period; adoption during empire period; adoption by gentlemen by birth; adoption by poll-tax paying estates; illegitimate children adoption; adoption in soviet Russia; adoption in the Russian Federation.

УДК 347.464

В статье рассматриваются правила выкупа и определения выкупной цены ренты, действующие для всех видов рентного договора. Сделан вывод, что основным фактором определения выкупной цены ренты является условие договора, определяющее, как передано имущество под выплату ренты - бесплатно или за деньги.

Ключевые слова и фразы: договор ренты; постоянная рента; прекращения обязательств по выплате ренты; выкуп ренты; выкупная цена.

Кристина Григорьевна Токарева, к.ю.н., доцент
Кафедра гражданского права и процесса
Институт экономики, управления и права (г. Казань), филиал в г. Набережные Челны
TKG81@mail.ru

ВЫКУПНАЯ ЦЕНА РЕНТЫ В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ[©]

На отношения постоянной ренты распространяются общие правила о прекращении обязательств, изменении и расторжении договоров, за исключением прекращения обязательств исполнением, предусмотренного ст. 408 ГК РФ [1]. В то же время законодательством установлен еще один способ прекращения обязательств по выплате ренты - выкуп ренты. Плательщик постоянной ренты вправе выкупить ренту и таким путем прекратить дальнейшую выплату рентных платежей.

Значение механизма выкупа постоянной ренты состоит в том, что плательщик ренты в порядке, согласованном сторонами, выплачивает получателю сумму, в которую заранее оценена постоянная рента либо определенную в установленном законом порядке, что приводит к освобождению плательщика от дальнейшей выплаты ренты.

В том случае, если плательщик ренты желает ее выкупить, он обязан выполнить ряд условий. Во-первых, плательщик ренты должен письменно сообщить получателю ренты о своем желании выкупить ренту (на тот случай, если между сторонами договора возникнет спор, подобное уведомление следует направлять заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручать под расписку). Во-вторых, сообщение должно быть отправлено не позднее чем за 3 месяца до окончания выплаты ренты, если более длительный срок не установлен договором. И, наконец, в-третьих, плательщик должен выплачивать ренту в полном объеме до выплаты всей суммы выкупа, если иное не предусмотрено договором.

При этом получателю ренты, несомненно, выгодно установить в договоре срок предупреждения о выкупе больший, чем предусмотрен законом - 3 месяца, так как в это время он продолжает получать рентные платежи [4, с. 58].

Пункт 3 ст. 592 ГК РФ защищает права обеих сторон договора ренты [2]. С одной стороны, плательщик ренты ни при каких условиях не может быть лишен права на выкуп ренты, с другой - выкуп ренты не всегда соответствует интересам получателя ренты, так как выкупная цена может быть значительно меньше суммы рентных платежей за достаточно длительный период времени. В этом случае получатель ренты может предусмотреть в договоре, что право плательщика на выкуп ренты может быть осуществлено лишь после смерти получателя ренты или по истечении согласованного сторонами срока, который не может превышать 30 лет с момента заключения договора.

Следует отметить, что в отличие от плательщика ренты ее получатель вправе требовать принудительного выкупа ренты плательщиком только в случаях, прямо указанных в законе или в договоре.

Нарушениями договора ренты признаются просрочка плательщиком выплаты ренты более чем на год, если иное не предусмотрено договором, и нарушение плательщиком ренты своих обязательств по обеспечению выплаты ренты (т.е. по обеспечению исполнения обязательств (ст. 329 ГК РФ)). Однако перечень оснований, которые дают получателю ренты право требовать ее выкупа плательщиком, не является исчерпывающим. В договоре стороны могут предусмотреть другие условия, при наступлении которых получатель ренты может требовать ее выкупа плательщиком.

Самостоятельным основанием предъявления получателем ренты требования о выкупе ее плательщиком является признание плательщика ренты неплатежеспособным либо возникновение иных обстоятельств, очевидно свидетельствующих, что рента не будет выплачиваться в размере и в сроки, установленные договором.

Очевидно, что неплатежеспособность плательщика ренты либо наличие иных обстоятельств, свидетельствующих, что рента выплачиваться не будет, в случае возникновения спора сторон необходимо будет доказывать в судебном порядке.

Еще сложнее будет установить, какие именно обстоятельства с полной очевидностью свидетельствуют, что плательщик ренты не сможет в дальнейшем соблюдать условий договора о выплате ренты.

Наибольшую же сложность представляет вопрос о том, каким образом лицо, уже являющееся неплатежеспособным, сумеет выполнить требование получателя ренты о ее выкупе.

Четвертое, и последнее, названное в законе основание для заявления требования о выкупе ренты - это передача плательщиком ренты полученного им по договору ренты недвижимого имущества в общую собственность или разделение его между несколькими лицами.

Плательщик ренты приобретает рентное имущество в собственность и в соответствии со ст. 209 ГК РФ вправе отчуждать это имущество другим лицам. В то же время в том случае, если по договору ренты передается недвижимое имущество, согласно ст. 586 ГК РФ именно оно обременяется рентой. Следовательно, в случае отчуждения недвижимости плательщиком ренты его обязательства по договору постоянной ренты переходят к приобретателю имущества. В том случае, если полученное по договору ренты недвижимое имущество будет передано в общую собственность или разделено между несколькими лицами, появление вместо одного плательщика нескольких приведет к дроблению имущества и прав на него, что ухудшит обеспеченность выплат ренты и может повлечь нерегулярную выплату ренты. Однако в этом случае получатель ренты вправе потребовать от предыдущего плательщика ренты как лица, несущего субсидиарную (либо солидарную, если это предусмотрено другим законом или договором) ответственность, уплаты ренты.

Следует отметить, что перечень оснований для предъявления получателем постоянной ренты требования о выкупе ренты плательщиком не является исчерпывающим, и стороны вправе по своему усмотрению предусмотреть в договоре иные обстоятельства, наступление которых может повлечь предъявление требования о выкупе ренты плательщиком.

Выкуп ренты может иметь место и в иных видах рентного договора. Так, что касается пожизненной ренты, то согласно п. 1 ст. 599 ГК РФ «в случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты рентополучатель вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты на условиях, предусмотренных ст. 594 настоящего Кодекса, либо расторжения договора и возмещения убытков». То есть получатель пожизненной ренты наделен в целях защиты своего положения правом требовать от плательщика выкупа ренты и тем самым инициативно прекратить договор, оставшись при своем интересе. У плательщика пожизненной ренты такого права нет.

В соответствии с 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.

Заключая договор постоянной, пожизненной ренты или содержания с иждивением, стороны могут договориться о размере выкупной цены, устраивающем как плательщика, так и получателя ренты.

В этом случае стороны могут установить твердую выкупную цену ренты - большую либо меньшую, нежели предусмотренную в п. 2 и 3 ст. 594 ГК РФ, предусмотреть изменение выкупной цены в соответствии с изменением стоимости имущества либо установить иные критерии определения размера выкупной цены. Стороны могут установить, что стоимость бесплатно переданного по договору ренты имущества не будет включаться в выкупную цену либо стоимость указанного имущества будет определяться сторонами по правилам, отличающимся от предусмотренных п. 3 ст. 424 ГК РФ.

В том случае, если стороны не установили выкупную цену в договоре ренты, договорная цена будет определяться по правилам, предусмотренным п. 2 и 3 ст. 594 ГК РФ.

Имущество под выплату ренты может передаваться бесплатно или за деньги. Это основной фактор определения выкупной цены.

В том случае, если стороны не установили в договоре постоянной ренты, по которому имущество было передано за плату, условия о выкупной цене, выкуп должен осуществляться по цене, равной годовой сумме ренты. Иначе говоря, если размер постоянной ренты составлял 30 тыс. руб. ежеквартально, то выкупная цена будет равна 120 тыс. руб. [3, с. 6].

Невысокая выкупная цена в данном случае объясняется тем, что получатель ренты уже получил определенную соглашением сторон цену за переданное под выплату ренты имущество. Следовательно, при выкупе ренты ее плательщиком получатель ренты не рискует утратить без возмещения все права на переданное по договору ренты имущество.

Если по договору ренты имущество было передано под выплату ренты бесплатно и условие о выкупной цене в договоре отсутствует, выкупная цена состоит из суммы рентных платежей, подлежащих выплате за год, и цены переданного под выплату ренты имущества.

При этом цена имущества уже не может быть определена сторонами по своему усмотрению, а определяется по правилам, предусмотренным п. 3 ст. 424 ГК РФ, т.е. по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество.

Это правило должно возместить, хотя бы частично, потери получателя ренты, безвозмездно передавшего имущество под выплату ренты, в случае ее выкупа плательщиком ренты.

Указанные правила выкупа ренты и определения выкупной цены действуют для всех видов ренты.

Список литературы

1. **Гражданский кодекс Российской Федерации** (часть 1): Федеральный закон от 20 ноября 1994 г. // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. **Гражданский кодекс Российской Федерации** (часть 2): Федеральный закон от 26 января 1996 г. // Там же. 1996. № 5. Ст. 410.
3. **Куприянов И.** Как прожить в своей квартире за чужие деньги // Квадратный метр. 2005. Вып. № 31 (239). 3-9 августа.
4. **Морунова Е.** Пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением // Бюллетень нотариальной практики. 2003. № 5.

RENT REPURCHASING PRICE IN RUSSIAN LEGISLATION

Kristina Grigor'evna Tokareva, Ph. D. in Law, Associate Professor

Department of Civil Law and Process

Institute of Economics, Management and Law (Branch) in Naberezhnye Chelny

TKG81@mail.ru

The author considers repurchase and rent repurchasing price determination rules which are valid for all types of rent contracts and concludes that the basic factor of rent repurchasing price determination is the contract clause determining how the property is passed for rent payment - free of charge or for money.

Key words and phrases: rent contract; constant rent; discharge of rent payment; rent repurchase; repurchasing price.