

А. М. Абдулаев

ИЗ ИСТОРИИ ИНСТИТУТА РЕНТЫ В ОТЕЧЕСТВЕННОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

*Работа представлена кафедрой гражданского права
Санкт-Петербургского университета МВД России.*

Научный руководитель – кандидат юридических наук, доцент В. И. Смирнов

В статье рассмотрен институт ренты в отечественном гражданском праве, обоснована актуальность анализа института ренты, указаны причины возникновения, виды и формы ренты, проанализирована юридическая природа ренты в отечественном праве.

The article is devoted to the rent institution in Russian civil law. The author proves the relevance of its analysis, reveals the reasons for origin, types and forms of rent and views the legal nature of rent in Russian law.

Институт ренты является относительно новым для современного отечественного гражданского законодательства. В Своде законов Российской империи института договора ренты или его аналогов не содержалось. Хотя в Проекте гражданского уложения (книга пятая) были закреплены такие обязательства, как пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание.

В Гражданском кодексе 1922 г. института ренты или его разновидностей не закреплялось. Однако практика рентных по своей сути отношений имела место. Гражданский кодекс 1964 г. закрепил возможность существования самостоятельного

института договора ренты, но лишь в одной своей разновидности – пожизненного содержания с иждивением нетрудоспособного гражданина.

В части второй Гражданского кодекса России 1994 г. впервые была закреплена полноценная модель договора ренты, включающая в себя такие его разновидности, как договор постоянной ренты, договор пожизненной ренты и договор пожизненного содержания с иждивением. Все эти виды договоров требует глубокого теоретического осмысления, а также анализа появившейся практики их применения, в том числе и судебной практики, которые и предполагает-

ся осуществить в рамках данной работы. Споры, вытекающие из договора ренты, все чаще становятся предметом судебного разбирательства¹. Все это делает актуальным анализ истории института ренты в отечественном гражданском праве.

Европейцам договор ренты стал известен еще со средних веков. В литературе той эпохи высказывалось два мнения насчет причины возникновения этого договора. Так, известный французский цивилист Л. Ж. Морандьер писал, что одной из них являлся недостаток наличных денег, который и привел к появлению ренты недвижимости (рентной аренды). «Собственник, – отмечал Л. Ж. Морандьер, – желавший продать свое недвижимое имущество, легче находил приобретателя, желавшего выплатить ему вечную ренту, чем такого, который бы согласился уплатить капитальную сумму, ибо избытка наличных денег не было». Другой причиной появления ренты было то, что «церковь так же, как и светское законодательство, запрещала процентные займы, которые клеймились как ростовщические». По его мнению, «это был стеснительный запрет, и люди изощрались в его обходах. В частности, для этого пользовались договором об установлении ренты. Заемщик, который получал капитальную сумму, принимал на себя не обязанность уплачивать проценты на эту сумму и возратить ее, а неопределенную обязанность выплачивать кредитору ежегодную ренту»².

Переходя непосредственно к истории развития договора ренты в России, следует отметить, что этот сравнительно новый для современного российского гражданского законодательства договор появился довольно давно. На Руси в Правде Ярослава, известной по записи начала XI в., но по содержанию относящейся к более раннему времени – к X и отчасти к IX в., речь идет о мужах – рыцарях, хотя и вышедших из общин и успевших стать в значительной мере над ними, но еще не потерявших с ними свя-

зи, владеющих не только своими конями, доспехами и платьем, но и челядью. Главенствует мнение, что отношения рыцаря с челядью строятся на принципе отработочной ренты. Аналогичные примеры можно встретить в Правдах, хронологически следующих за Древнейшей.

Под непосредственным надзором приказчиков на барской земле работали различные «работные люди»: рядовичи, закупы, вдачи, пушечники, задушные люди, изгои и, вероятнее всего, частично смерды. Необходимость непосредственного принуждения (в частности, применения физического наказания к закупам «про дело» даже по законом Владимира Мономаха, принятым после киевского восстания закупов) объясняется формой ренты – отработочной, соответствующей недостаточности государственного аппарата³.

Однако здесь же возникают и развиваются новые формы ренты. Принцип ренты продуктами, например, был применен Ярославом в 1031 г., когда он посадил своих пленных на реке Роси. В более поздних источниках указано, что пленные Ярослава и их потомки живут на этой земле и обрабатывают ее в первую очередь в пользу князя.

В зависимости от ее источника в средние века договор ренты был известен в двух разновидностях – рента с недвижимого имущества и рента с капитала. Рента с недвижимости была наследственной или вечной. Собственник продавал недвижимое имущество кредитору с тем, чтобы получить под него определенную сумму денег, а затем оно возвращалось к нему для использования на правах зависимого владельца. В данном случае владелец обязан был вечно платить ежегодную ренту. Рента с недвижимости обременяла не само лицо, а имение. Она уплачивалась каждым владельцем недвижимости покупщику, его наследникам или каждому держателю рентного документа, получившему его по передаточной надписи (позднее без нее; документ обращается в

бумагу на предъявителя). Лицо, получившее имение, могло освободиться от повинности платить ренту не посредством выкупа, который не допускался, а только лишь посредством передачи имения другому владельцу. Плательщик ренты мог и просто бросить имущество и этим освободиться от уплаты. Право кредитора вступления во владение оставленным домом было признано за кредитором лишь позднее, поэтому в городах встречались ряды заколоченных домов. Известный ученый-цивилист К. П. Победоносцев по этому вопросу писал, что «договор такого рода соответствовал состоянию тогдашнего хозяйства и потребностям кредита: хозяйство было первобытным, т. е. неделимое, и главная ценность недвижимого имущества состояла во внутренней производительности почвы и угодий, не подлежавшей верному и постоянному учету; а с другой стороны, денежный личный кредитор не был обеспечен во взыскании своего долга с наследников в случае смерти должника»⁴.

Рента имела всегда различные формы. Обязательные рентные платежи, в частности, лежали на имении в виде вечного поземельного обременения. При этом выкуп ренты не допускался, вследствие чего владелец имения не мог освободиться от указанной обязанности кроме как путем отказа от имения или передачи его другому владельцу.

К этому следует добавить бессрочную ренту с капитала, вытесненную договором займа. В течение определенного времени использовалась как особый вид «вечная рента». В качестве таковой рассматривалась та, при которой плательщиком было само государство. Определенное развитие получило пожизненное содержание. Оно возникло отчасти как результат существовавшего обычая отправлять в монастыри и церкви движимое и недвижимое имущество, в том числе денежные средства, в обмен на обеспечение своего содержания в виде пожизненной ренты.

В России существовала наравне с другими и иная особая форма ренты. Она возникла в виде платежей, обязанность уплаты которых принимал на себя тот, кто получал соответственно большую долю при разделе имения⁵.

Суть ренты в дореволюционном праве состояла в том, что она порождала право требовать от конкретного лица определенных денежных выплат, как правило, ежемесячно. При этом, хотя и не с самого начала возникновения этого института, рента выступала в двух разновидностях в зависимости от ее источника. Соответственно, различалась рента с капитала и рента с недвижимого имущества. Последняя представляла собой обременение, лежащее на имении, и переходила к любому вместе с самим имением. И создавалась эта рента главным образом продажей имения.

Как отмечал В. М. Нечаев, изначально на одно и то же имущество не допускалось установление нескольких рент (*cens sur puai lieu* – французское правило). Позднее это правило утратило свое значение, так как ценность первоначальных рентных платежей уменьшалась, а ценность имущества возрастала, и поэтому стало возможным установление на одно имущество нескольких рент, а это, в свою очередь, приводило к тому, что вечные ренты поглощали все доходы, стесняя свободу зависимого владельца. Поэтому уже с XIII в. возникает право должника на выкуп ренты⁶. В ходе развития денежных отношений и усиления роли денежного капитала кредит устанавливался и на других основаниях. «Ныне, – указывал К. П. Победоносцев, – кредит утверждается преимущественно на личном доверии и на уверенности в способах высказывания, а в недвижимом имении ищет лишь дополнительного обеспечения; ипотеки вошли в общее употребление»⁷.

Изучая юридическую природу договора ренты в более позднее время, мы пришли к выводу, что в своде законов Российской империи этому виду договора не нашлось

места. Однако это не помешало К. Н. Анненкову обратить внимание на то, что «не может быть, кажется, никакого сомнения в том, что и у нас подобно тому, как и праву римскому, основанием возникновения обязательства доставлять содержание одними лицами другим может служить не только закон, но также договор как соглашение о таком предмете, который никак не может считаться предметом, законом запрещенном»⁸. Тем не менее если обратиться к обычному праву России, то в нем можно было найти немало примеров о подобных сделках. Так, например, С. В. Пахман, рассматривая случаи условной продажи, указывал, что у крестьян встречается продажа с условием оставить купленную вещь в пожизненном владении продавца. В качестве примера он приводит случай из практики, по которому один крестьянин продал другому дом с усадьбой, сохраняя за собой право жить в доме и пользоваться до своей смерти, приобретатель же должен содержать хозяина и похоронить его⁹.

Проект Гражданского Уложения России, который разрабатывался на основе положений и норм зарубежного законодательства, и в особенности Германского и Швейцарского, включил в себя и нормы о ренте. В Проекте эти нормы имели много общего с кодексами этих государств. Непосредственным поводом к использованию соответствующих отношений и их регулированию послужило главным образом недостаточное развитие кредита. Рассматриваемый институт возник как одно из средств обеспечения получения дохода и сразу же разделился на два в зависимости от продолжительности действия соответствующего источника средства.

Так, в рамках конструкции договора о непременно доходе появились относительно самостоятельные договорные конструкции: о ренте «вечной» (непрерывной и бессрочной) и ренте «пожизненной». При этом, в свою очередь, в зависимости от ис-

точника «вечная рента» разделилась на ренту «с земли» и ренту «с капиталов»¹⁰.

В Проекте Гражданского Уложения предусматривались два вида договора – пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание. Рента могла быть назначена как в виде денежных платежей, так и в натуральной форме. Договор мог быть установлен в пользу двух лиц: или в пользу контрагента, или в пользу третьего лица. Была установлена периодичность рентных платежей – «вперед за каждые три месяца», если иное не предусмотрено соглашением сторон (ст. 1095). Наряду с этим в Проекте предполагалось обеспечение договора залогом, но не автоматически, а по желанию сторон, потому как это было в их интересах. Также было закреплено положение о том, что если лицо, уплачивающее доход, объявлялось несостоятельным, то «получающий означенный доход, когда таковой обозначен залогом или залогом, пользуется преимущественным удовлетворением» (ст. 1096). Если же доход не обеспечен залогом, то требования получателя должны удовлетворяться наряду с другими кредиторами. Поэтому в Проекте в интересах получателя ренты было закреплено право залога. В случае неисполнения плательщиком ренты договора получатель дохода мог потребовать возвращения имущества. Следует также отметить и то, что в Проекте право получателя пожизненного дохода не прекращалось в связи с лишением его всех прав состояния либо с принуждением его к каторге или ссылке, т. е. в этом случае не смешивались нормы публичного и частного права.

В связи с началом Первой мировой войны, а затем по причине революционных событий в России Проект Гражданского Уложения России не был принят. Таким образом, договор ренты и пожизненного содержания долгое время так и не мог найти свое отражение в нормах российского гражданского законодательства.

ПРИМЕЧАНИЯ

¹ Обзор судебной практики Верховного Суда Республики Мордовия по гражданским делам (1-е полугодие 2004 г.); Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2004 г. (по гражданским делам); Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за третий квартал 2001 г. (по гражданским делам) и др.

² *Морандьер Л. Ж.* Гражданское право Франции. М., 1961. Кн. 1. С. 253,254.

³ *Владимирский-Буданов М. Ф.* Обзор истории русского права. Ростов-на-Дону, 1995. С. 291.

⁴ *Победоносцев К. П.* Курс гражданского права. СПб., 1896. С. 345.

⁵ Гражданское Уложение: Проект Высочайше утвержденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского Уложения. Книга пятая: Обязательства. Том второй. С объяснениями. СПб., 1899. С. 211 и др.

⁶ *Нечаев В. М.* Покупка ренты // Энциклопедический словарь. СПб.: Изд. Ф. А. Брокгауз, И. А. Ефрон. Т. XXIV. С. 255.

⁷ *Победоносцев К. П.* Указ. соч. С. 345.

⁸ *Анненков К. Н.* Система русского гражданского права. Т. IV: Отдельные обязательства. СПб., 1904. С. 566.

⁹ Обычное гражданское право в России: Юридические очерки С. В. Пахмана. СПб., 1879. С. 147.

¹⁰ Гражданское Уложение: Проект, Книга пятая. Том второй. С. 211 и др. Одновременно утверждалось, что «в позднейшее время с усилением значимости движимой собственности и денежных капиталов, с появлением стремления к мобилизации недвижимой собственности, с утверждением кредита на прочных основаниях с развитием вотчинной системы потребность в поземельной ренте исчезла и она начисто потеряла всякое значение».