

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА
И ГРАЖДАНСКОГО ПРОЦЕССА

О. А. Маркова

ДОГОВОР РЕНТЫ
В РОССИЙСКОМ
ГРАЖДАНСКОМ
ПРАВЕ



Юридический центр

Ольга Маркова

**Договор ренты в российском
гражданском праве**

«Юридический центр»

2007

ББК 67.404.2

Маркова О. А.

Договор ренты в российском гражданском праве /
О. А. Маркова — «Юридический центр», 2007

В работе рассматриваются история становления и развития рентных отношений в нашей стране и за рубежом, место договора ренты в системе договоров гражданского права, различные виды договора ренты, их соотношение друг с другом и с иными гражданско-правовыми договорами, а также особенности договора ренты в современном российском законодательстве. Издание адресовано научным работникам, преподавателям, аспирантам и студентам юридических вузов, а также практикующим юристам.

ББК 67.404.2

© Маркова О. А., 2007
© Юридический центр, 2007

Содержание

Введение	6
Глава I	7
§ 1. Рента как экономическая категория и как юридическое понятие; их происхождение и развитие	7
§ 2. Конструкция рентного договора в зарубежном законодательстве	11
Франция	11
Германия	13
Великобритания	14
Конец ознакомительного фрагмента.	16

О. А. Маркова
Договор ренты в российском
гражданском праве

© О. А. Маркова, 2007

© Изд-во Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2007

* * *

Введение

Принятие Гражданского кодекса РФ привело к закреплению ряда новых институтов гражданского права. К таким институтам с некоторой оговоркой можно причислить и договор ренты. Советское гражданское право знало договор купли-продажи под условием пожизненного содержания продавца, что не позволяет отнести ренту к абсолютно новым договорам. Но, с другой стороны, рентный договор как совершенно самостоятельная конструкция впервые получил наиболее полную регламентацию в Гражданском кодексе РФ 1995 г. (аналогичная попытка была предпринята в дореволюционном Проекте Гражданского уложения, который, однако, так и не был введен в действие).

Хотя рентные отношения и получили некоторое распространение в гражданском обороте, но опосредующий их договор нельзя признать широко применяемым на практике. Исследование немногочисленной нотариальной и судебной практики показало, что применение договора вызывает разного рода затруднения в связи с неопределенностью содержания некоторых норм ГК. Новизна этой договорной конструкции порождает целый ряд проблем как научного, так и прикладного характера. По большей части они касаются толкования принятых законодателем норм.

Нельзя не отметить и то, что в науке гражданского права институт договора ренты в целом пока не подвергался детальному исследованию. Поэтому в настоящее время рентные отношения требуют всестороннего изучения на новом уровне с учетом практики применения новейшего законодательства о договоре ренты. Многие аспекты договора в ряде случаев нуждаются в развитии и совершенствовании, в научном обосновании.

Глава I

История становления и развития рентных отношений

§ 1. Рента как экономическая категория и как юридическое понятие; их происхождение и развитие

Слово «рента» в современном языке имеет два значения: во-первых, это определенный доход с капитала, имущества или земельного участка, не требующий от своих получателей предпринимательской деятельности, а во-вторых, это определенная ежегодная сумма, уплачиваемая страховым обществом застраховавшемуся. Термин и обозначаемое им понятие зародились еще в Древнем Риме. В переводе с латинского *reddita* означает «отданная» (согласно Краткому словарю иностранных слов – «возвращенная, оплаченная»). Это слово укоренилось во многих языках: французском (*rente*), немецком (*Rente*), английском (*rent*).

Данный термин употреблялся до недавнего времени в основном как экономическое понятие. С принятием ГК отношения, обозначаемые этим термином, приобрели и правовой характер. Потому следует различать ренту как экономическую категорию и как юридическое понятие. Как юридическое понятие этот термин употребляется в более узком смысле и по существу отождествляется с термином «договор ренты», таким образом, подразумевая лишь одно значение – доход, не связанный с предпринимательской деятельностью.

В классической экономике рента – это доход, полученный владельцем земель или других природных ресурсов, выраженный в постоянной фиксированной сумме. В литературе делается предположение, что зачатком Института ренты явились отношения, возникшие на стадии разложения рабовладельческого общества, когда латифундист отделился от хозяйствования на земле и сложились отношения колоната. Рабовладельцы в форме земельной ренты присваивали прибавочный продукт, создаваемый колонами (полусвободными землевладельцами). Традиционно рента была связана с землей, и этим термином изначально обозначали не просто вид дохода, а поземельный доход. К. Маркс, анализируя формы феодальной ренты, имел в виду именно поземельную ренту. При феодализме земельная рента – господствующая форма присвоения прибавочного продукта в сельском хозяйстве. К. Маркс выделял три основные формы феодальной ренты: отработочную, продуктовую и денежную. Самой первой является отработочная рента, или барщина. При такой форме ренты феодал присваивает прибавочный труд зависимых крестьян. Часть недели крестьяне работали на земле феодала, а оставшуюся часть – на своей земле. Отсутствие заинтересованности крестьян в отбывании барщины и, следовательно, меньшая производительность на земле хозяина постепенно привели к появлению продуктовой ренты. Феодал теперь присваивает не труд крестьянина, а его прибавочный продукт. Продуктовая рента сменяется рентой денежной, когда вместо прибавочного продукта крестьянин отдает деньги от реализации этого продукта. Денежная рента является последней и высшей формой феодальной ренты. В своем дальнейшем развитии денежная феодальная рента сменяется капиталистической рентой. В данном случае уже не весь прибавочный продукт, а только часть его принимает форму ренты. Такая рента существует в виде двух разновидностей: абсолютной ренты и ренты дифференциальной. Абсолютная рента не зависит от плодородия и местоположения земельных участков и представляет собой разницу между рыночной стоимостью сельскохозяйственной продукции и общественной ценой производства, или излишек прибавочной стоимости, производимой работниками в сельском хозяйстве, над средней прибылью. Дифференциальная рента связана с различиями в естественном плодородии почвы и местоположением отдельных земельных участков по отношению к рынку и представляет

собой разность между рыночной стоимостью продукта и его индивидуальной стоимостью.¹ Формами присвоения капиталистической ренты служат аренда земли, проценты по ипотечному долгу, земельный налог.

С конца XIX в. рента как особый вид дохода употребляется в более широком смысле. «Теперь рентой называется всякий исключительный доход, образующийся благодаря каким-либо особенно благоприятным условиям производства или сбыта товаров»².

В современной экономике существует несколько видов ренты, которые различаются в зависимости от имущества, с которого она может быть получена, от способа ее получения и т. д., например, рента производителя – разница между рыночной ценой и предельными издержками выпускаемой продукции, рента финансовая, рента чистая экономическая. Но все эти виды рент объединяет одно – это всегда доход от какой-либо деятельности, как правило, составляющий разницу между полным возмещением затрат на производство и предложенной ценой.³

С точки же зрения права, рента есть институт отчуждения имущества по договору в обмен на длительное получение дохода. Договор ренты (фр. – *rente*, нем. – *Rentekauf*) также имеет древнее происхождение. Договор получил широкое распространение в Средние века и был известен в двух видах – ренты с недвижимого имущества (г. *fonsiere*) и ренты с капитала (г. *constitueve*).

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. Владелец обязан был вечно платить ежегодную ренту. Рента с недвижимости обременяла не лицо, а имение. Она уплачивалась каждым владельцем недвижимости покупщику, его наследникам или каждому держателю рентного документа, получившему его по передаточной надписи (позднее и без нее; документ обращается в бумагу на предъявителя). Лицо, получившее имение, могло освободиться от повинности платить ренту не посредством выкупа, который не допускался, а лишь посредством передачи имения другому владельцу. Договор такого рода, как писал К. П. Победоносцев, «соответствовал состоянию тогдашнего хозяйства и потребностям кредита: хозяйство было первобытным, то есть неделимое, и главная ценность недвижимых имуществ 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 Сначала на одно и то же имущество не допускалось установление нескольких рент (*sens sur n'a lien* – французское правило).⁵ 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, получаемые от использования имущества. Уже в XIII в. возникает право должника на выкуп ренты. Впоследствии, в связи с усилением 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 взыскания, а в недвижимом имении ищет лишь дополнительного обеспечения; ипотеки вошли в общее употребление».⁶ Таким образом, рента с недвижимости, посте-

¹ Большой экономический словарь / Под ред. А. Н. Азрилияна. 2-е изд., перераб. и доп. М., 1997. С. 571.

² Рента//Большая Энциклопедия/Под ред. С. Н. Южанова. 1896. Т. 16. С. 114.

³ The New Encyclopaedia Britannica. Volume 1. Micropaedia / Ready Reference 15-th edition. Chicago, 1995. P. 1030.

⁴ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. СПб., 1986. С. 345.

⁵ Нечаев В. М. Покупка ренты // Энциклопедический словарь / Изд. Ф. А. Брокгауз и И. А. Ефрон. Т. XXIV. СПб., 1899. С. 255.

⁶ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. С. 345.

ленно изменяясь и развиваясь, преобразуется в две конструкции – это собственно поземельная рента, но уже с правом выкупа, причисляемая, как правило, к личным, а не к вещным правам (как во французском законодательстве), и ипотека – как результат преобразования рентных отношений в ипотечные (как в германском законодательстве).

Второй вид договора – рента с капитала, или установленная рента, также получил широкое распространение в Средние века в западном законодательстве, но уже по другой причине. Церковь и светское законодательство запрещали процентные займы, которые клеймились как ростовщические. Для того чтобы обойти запретительные законы о процентах, люди заключали договор ренты, по которому капитал отдавался в пользование лицу или учреждению не за известные проценты, а за периодические (ежегодные) выплаты лицу, передающему капитал, определенной суммы денег (ренту). Такая пожизненная рента, как правило, обусловленная жизнью кредитора или третьего лица, могла быть установлена в пользу кредитора, третьего лица, или нескольких лиц. Подобный договор мог оформляться и дарственным способом по правилам о дарении или о завещании. Этот институт ренты получил последовательное развитие, особенно в городах. Договоры пожизненной ренты часто заключались с особыми товариществами или государственными и городскими учреждениями. И здесь следует упомянуть еще об одной разновидности договора ренты – государственной ренте. Государственная рента – представляет собой особый вид государственного займа, по которому государство принимает на себя обязательство уплачивать ежегодно или с иной периодичностью определенную ренту на занятый капитал, без обязательства когда-либо возратить сам капитал. Историки указывают, что такая рента возникла впервые во Франции при Франциске I, который эдиктом от 15 октября 1522 г. создал *rentes de l'hôtel de ville de France*.⁷ Государственная рента чаще всего была непрерывной, или вечной, хотя существовала и срочная рента, по которой платеж дохода производился в течение определенного срока, а по окончании его государственное обязательство прекращалось. Также применялась пожизненная рента, при которой государство выплачивало своему кредитору определенный доход в течение всей его жизни. Эти виды ренты применялись во Франции и Англии. Государственная рента получила широкое распространение в XIX в. . . В России первым займом рентного типа был выпуск по Указу 13 марта 1859 г. 4 %-х государственных непрерывно-доходных билетов.⁸ В настоящее время государственная рента также имеет место в ряде государств, например в Великобритании таковой являются процентные выплаты по облигациям британского правительства, известные как «утешения», не имеющие срока прекращения, выплачиваемые постоянно.⁹ Пожизненная рента, или рента с капитала, постепенно трансформировалась в аннуитет, или ежегодную ренту, широко применяемую в зарубежных странах. Под аннуитетом понимается договор, по которому страховая компания в обмен на единовременный крупный вклад или на выплату регулярных взносов за какой-то период времени гарантирует определенный доход в течение определенного времени или на протяжении всей жизни. Таким образом, у слова «рента» появляется второе значение. Считается, что данный вид ренты обеспечивает защиту дохода от обесценивания. Рентные выплаты базируются на принципе долевого риска группы людей; при объединении своих ресурсов в общий фонд посредством платежей в страховую компанию каждый может быть уверен в доходе на протяжении своей жизни. Выделяют разновидности ренты в зависимости от способа уплаты взноса в страховую компанию, времени получения ренты, ее размеров, например, отсроченная пожизненная рента, непосредственная рента, пожизненная рента с регулярными вкладами.¹⁰

⁷ Струве П. Б. Рента государственная // Энциклопедический словарь / Изд. Ф. А. Брокгауз и И. А. Ефрон. Т. XXVIA. СПб., 1899. С. 583.

⁸ Там же.

⁹ The New Encyclopaedia Britannica. Volume 9. Micropaedia. Ready Reference 15-th edition. Chicago, 1995. P. 431.

¹⁰ Programmed Learning Aid For Personal Finance. Third Edition / Jerome B. Cohen, Roger H. Hermanson, Richard D. Irwin.

Подводя итоги, следует отметить, что категория ренты в экономике более емкая, нежели юридическое понятие ренты. В юриспруденции под рентой понимается договор, по которому имущество отчуждается в обмен на длительное получение определенного дохода. Договор ренты – древнейший институт, получивший широкое распространение в Средние века. Современная конструкция явилась результатом преобразования в законодательстве зарубежных стран двух рент – ренты с недвижимости и ренты с капитала. Рента с недвижимости именно как обязательственное право переродилась в постоянную ренту, а рента с капитала – в пожизненную.

§ 2. Конструкция рентного договора в зарубежном законодательстве

Конструкция договора ренты известна законодательству большинства зарубежных стран. Поэтому имеет смысл проанализировать и сравнить нормативную базу, посвященную этому договору в различных государствах.

Франция

Во Французском гражданском кодексе, который продолжает оставаться важнейшим источником действующего гражданского права, договору, именуемому «пожизненной рентой», посвящено 15 статей. Французский ученый Л. Жюллио де ла Морандьер дает следующее определение договору ренты: «Рента есть обязательственное требование, представляющее ту особенность, что во исполнение его производится не единовременный платеж, а периодические платежи, так называемые рентные платежи».¹¹ Проводя историческую параллель, автор также указывает, что договор был гораздо более распространен в дореволюционном праве – в период Средневековья и начала Нового времени, и использовался в двух видах: поземельная рента и установленная рента (рента с капитала). В обоих случаях рента считалась недвижимостью. Гражданский кодекс 1804 г. отнес к числу движимого имущества все ренты – вечные и пожизненные, государственные и подлежащие выплате частными лицами, как земельные, так и установленные. В законе была предусмотрена возможность выкупа всякой ренты, а срок, на который выкуп может быть временно запрещен, не должен превышать тридцати лет для ренты, установленной в качестве покупной цены недвижимости, и десяти лет для ренты, установленной на основе внесения капитала.

Ж. Морандьер пишет, что договоры вечной ренты между частными лицами теперь не заключаются, используются лишь договоры пожизненной ренты. Только государство совершает займы в форме рентных платежей. «Нуждаясь в деньгах, – пишет автор, – государство выпускает пятипроцентные рентные обязательства в сумме 90 франков. Иначе говоря, оно обязуется выплачивать пять процентов годовых каждому, кто внесет ему 90 франков. Особенность государственной ренты заключается в том, что, с одной стороны, рента никогда не может потребовать возврата вложенной им капитальной суммы, а только уплаты обещанной ренты, а с другой стороны, государство всегда вправе освободиться от выплаты рентных платежей, погасив капитальный долг».¹²

Французские ученые (Ж. Морандьер, Е. Годэмэ, Р. Саватье) относят договор ренты к числу возмездных рискованных договоров. Рисковыми являются такие договоры, в которых исполнение обязательства, следуемое от одной из сторон, зависит от неизвестного события, благодаря чему оценка этого исполнения до наступления события неизвестна. М. Пляниоль выделял разновидности рискованных договоров в зависимости от степени риска. В одних договорах, писал он, неизвестное событие выступает в роли отлагательного условия, и в случае его ненаступления одна из сторон не получает ничего. К таковым он относил договор страхования: если несчастный случай не произойдет, страховщик не получит ничего. Подобные договоры, по мнению М. Пляниоля, являются рискованными в большей степени. Другие же договоры, в том числе и договор пожизненной ренты, являются рискованными в меньшей степени. Ведь в договоре пожизненной ренты неизвестное событие выступает в роли погасительного срока, прекращая исполнение обязательства одной из сторон, «так что срок влияет на размер

¹¹ Жюллио де ла Морандьер Л. Гражданское право Франции. М., 1958. С. 252.

¹² Там же. С. 253.

обязательства, никогда не уничтожая его совершенно; таково положение покупателя взамен пожизненной ренты, который платит за вещь более или менее дорого, смотря по тому будет ли продавец жить дольше или короче, который однако никогда не получит вещи задаром». ¹³ Разграничение договоров на меновые и рисковые имеет большое значение во французском законодательстве. Это значение заключается в том, что при некоторых меновых договорах допускается подача иска о расторжении договора ввиду его убыточности (ст. 1118 ФГК). Рисковый договор не может быть признан недействительным из-за убыточности, даже если он по характеру своему является таковым, поскольку в рисковом договоре всегда есть элемент неопределенности. Для того чтобы подать иск, нужно, по словам Е. Годэмэ, чтобы продажа не имела рискового характера. «Например, при продаже недвижимости за пожизненную ренту в пользу продавца сторонами принимаются нюансы выгоды или ущерба, зависящие от продолжительности жизни управомоченного на ренту. Если одна из сторон оказывается в более выгодном положении, никто не имеет права жаловаться. Риск был принят на себя каждой стороной». ¹⁴ Интересную позицию в этом вопросе занимает Р. Саватье, который не отрицает рисковый характер договора в общем, но делает оговорку для определенного случая: когда стороной в договоре выступает субъект, который заключает такие договоры на профессиональной основе, например, компания страхования жизни. Здесь, считает он, действует закон больших чисел, на основании которого статистики устанавливают среднюю продолжительность жизни, и в компаниях страхования пожизненная рента имеет определенную оценку. «Поэтому было бы логичным не рассматривать как рисковый договор, не могущий быть оспоренным по мотивам убыточности, продажу недвижимого имущества в обмен на пожизненную ренту. Такая пожизненная рента может быть приобретена покупателем у страховой компании в обмен на определенную денежную сумму». ¹⁵

Анализируя нормы французского законодательства, регулирующие пожизненную ренту, нетрудно заметить, что некоторые из них схожи с нормами российского гражданского кодекса, что позволяет говорить о заимствовании этих норм российским законом из французского законодательства. Так, например, согласно ст. 1974 ГК Франции договор, установленный на время жизни лица, которое ко дню заключения уже умерло, не порождает никаких последствий. В ГК России аналогичная норма отражена в п. 3 ст. 596. Но в ФГК есть еще одно существенное дополнение: если пожизненная рента была установлена в пользу больного лица, и лицо скончалось в течение 20 дней со дня заключения договора, договор также будет являться недействительным (ст. 1975 ФГК). И в российском, и во французском законодательстве предусматривается установление ренты в пользу нескольких лиц. В литературном источнике начала XX века содержатся интересные сведения о том, что во Франции пожизненная рента, оказывается, часто устанавливалась в пользу нескольких получателей. Создавались так называемые тонтины – несколько лиц приблизительно одинакового возраста образовывали союз, с тем чтобы пожизненная рента умерших членов договора переходила к живущим. ¹⁶

В соответствии со ст. 1977 ФГК плательщик ренты должен обеспечить платеж ренты, иначе получатель может требовать расторжения договора. Если же плательщик не вносит рентные платежи, получатель не может требовать выплаты капитала или возвращения ему отчужденного имущества, он имеет лишь право наложить арест и потребовать продажи имущества плательщика, а вырученные от продажи средства внести на хранение, чтобы из них производились дальнейшие платежи (ст. 1978 ФГК). Данная норма не совпадает с российской конструкцией договора, которая в большей степени направлена на защиту получателя ренты.

¹³ *Пляниоль М.* Курс французского гражданского права. Часть первая. Издание типографии Петроков, 1911. С. 345.

¹⁴ *Годэмэ Е.* Общая теория обязательств. М., 1948. С. 90.

¹⁵ *Саватье Р.* Теория обязательств. М., 1972. С. 225.

¹⁶ Настольный энциклопедический словарь. Т. VII. М., 1900. С. 343.

Германия

В Германии договор ренты приобрел широкое распространение в конце XIX в. В Западной Пруссии и Познани в целях германизации польских владений законами 1886, 1890 и 1891 гг. были созданы рентные имения. Поселенческая комиссия 1886 г. получила в свое распоряжение 200 млн марок на скупку крупных владений и на распродажу затем этих владений мелкими частями немецким крестьянам. Поселенцы обязаны были платить ежегодную ренту, которую могли выкупать. Закон 1890 г. предоставлял право устройства ренты также и частным землевладельцам. Причем по закону 1891 г. государство выдавало таким землевладельцам капитальную стоимость отчуждаемого имения процентными бумагами и получало ежегодную ренту от купивших участки крестьян.¹⁷ Положение о ренте полностью сохранилось в современной редакции Германского гражданского уложения в неизменном виде в главе «Рентный долг» (рентный долг является разновидностью ипотеки). Под рентным долгом понимается обременение земельного участка таким образом, чтобы лицу, в пользу которого установлено обременение, периодически выплачивалась определенная денежная сумма (§ 1199–1203 ГГУ). Право на погашение рентного долга принадлежит собственнику, он может осуществить это право, предупредив кредитора о выкупе за шесть месяцев. Допускается ограничение этого права на тридцать лет. Кредитор не может требовать погашения рентного долга, за исключением случая, когда собственник допускает ухудшение земельного участка. Тогда кредитор может назначить собственнику соответствующий срок для устранения угрозы надежности рентного долга, а по истечении этого срока вправе потребовать выплаты суммы погашения за счет стоимости земельного участка (§ 1133 ГГУ).

Кроме того, в современном ГГУ, в разделе «Отдельные виды обязательств» (§ 759–761), перед главами «Пари, игра», содержатся положения о пожизненной ренте. Пожизненная рента регулируется тремя статьями, которые касаются продолжительности выплаты, размера ренты, письменной формы и выплаты авансом. Лицо обязано выплачивать ренту на протяжении всей жизни кредитора. В случае сомнения установленным размером ренты считается сумма ренты, выплачиваемая за год. Выплата пожизненной ренты производится авансом за три месяца. Договор заключается в письменной форме, если не предписана иная форма. Эта конструкция как раз и является аналогом российского договора ренты.

В ГГУ в разделе «Собственность» содержится еще одна интересная конструкция ренты. Если собственник земельного участка при возведении сооружения без умысла или грубой небрежности с его стороны застроил часть соседнего участка, и сосед не заявил о своем возмущении до или сразу после нарушения границ, то в этом случае соседу должна выплачиваться денежная рента (§ 912). Такая рента вносится ежегодно, авансом за год вперед, прекращается с устранением нарушения границ. Данное право на ренту является приоритетным по сравнению со всеми другими правами, установленными на участок.

Таким образом, анализ положения германского законодательства позволяет сделать вывод, что в Германии рента сохранилась в двух видах: рентный долг и рента вследствие нарушения границы соседнего участка при застройке – как своего рода разновидность вещного права, и как обязательственное право – вытекающая непосредственно из договора пожизненной ренты.

¹⁷ Большая Энциклопедия / Под ред. С. Н. Южанова. СПб., 1896. Т. 16. С. 114.

Великобритания

Следует отметить, что английское гражданское право, и договорное право в том числе, остается некодифицированным. Тем не менее, существуют работы, которые представляют собой частные кодификации английского гражданского права. Одна из них – «Свод гражданского права», составленный в 1938 г. профессором Лондонского университета Эдуардом Дженксом и его сотрудниками. Хотя отдельные положения Свода, основанные на прецедентах, были позднее отменены законами, работа представляет большой интерес и позволяет сделать некоторые выводы, в частности в отношении договора ренты. Например, в работе раскрываются способы защиты ренты. Способом защиты ренты являлась так называемая самопомощь (*distress*): в случае недоимок по уплате ренты, управомоченный на ее получение мог войти на участок, захватить и продать движимые вещи, которые найдет на этом участке, для покрытия недоимок. А если рентой была обременена недвижимость и платежи были просрочены на большой срок, то рентополучатель мог войти на участок и удерживать его в своем владении до покрытия своей претензии из доходов от недвижимости или же передать эту недвижимость доверительному собственнику, с тем чтобы тот использовал участок путем ипотеки или продажи пользования и тем самым погасил бы сумму долга. Это положение было закреплено в акте о праве собственности 1925 г.¹⁸ Хотя сейчас этот способ удовлетворения и не применяется, однако факт его существования позволяет прийти к выводу что договор ренты имеет в Англии длительную историю и даже были определены специфические именно для этого договора способы обеспечения его исполнения.

Интерес для изучения также представляет работа Самонда и Вильямса «Основы договорного права». Важнейшим же исследованием договорного английского права, переведенным на русский язык, остается работа В. Ансона «Договорное право». В своей книге он проанализировал и обобщил огромное число судебных прецедентов. Приведенная в книге информация почерпнута из действующих в Англии законов и данных современной судебной практики.

Анализируя вышеназванные исследования по английскому договорному праву, можно сделать следующие выводы:

1) институт ренты существует в английском договорном праве, он еще может именоваться аннуитетами (*annuity*), что означает ежегодные платежи;

2) этот институт по объему и по характеру отношений весьма разнообразен – это и продажа под условием выплаты ренты,¹⁹ и дарение, и завещание под аналогичным условием. Рента может обуславливать не только вещи (как движимые, так и недвижимые), но и определенные действия.²⁰ Сама рента и ее размер могут быть связаны с какими-либо ограничениями.²¹

Что касается формы договора, то ранее договор непременно должен был быть оформлен письменно, поскольку это соглашение, которое должно исполняться более 1 года с момента его заключения (по Закону против обманных действий). Впоследствии эта норма была отменена Законом о реформе права 1954 года.²² Правило письменной формы договора сохраняется, если рентой обременена недвижимость, согласно Закону о праве собственности 1925 года. Закон

¹⁸ Свод английского гражданского права / Под ред. Эдуарда Дженкса. М., 1940. С. 73.

¹⁹ Например, в деле *Strickland против Turner* (1852) истец приобрел и оплатил пожизненную ренту в пользу лица, которое уже умерло (*Ансон В. Договорное право. М., 1984. С.192*).

²⁰ Например, дело *Miller's Agreement* (1947). Прекращая договор товарищества, остающиеся партнеры договорились с выходящим из договора членом товарищества, что в случае его смерти они будут выплачивать определенную ренту его жене и дочерям. (Там же. С. 287).

²¹ Например: одинокой женщине будет выплачиваться ежегодная рента определенного размера до момента ее вступления в брак, после вступления в брак размер ренты будет уменьшен (*Самонд и Вильямс. Основы договорного права. М., 1955. С. 429*).

²² *Ансон В. Договорное право. С. 56.*

о реформе права (1954) не затронул договора купли-продажи или иного распоряжения недвижимостью.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.