

**Принято на заседании Совета
25 мая 2023 г.
№ 229-5/2023**

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по проекту федерального закона № 26653-7 «О внесении изменений
в Гражданский кодекс Российской Федерации в части
совершенствования правового регулирования рентных отношений»**

Проект федерального закона № 26653-7 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений» (далее – Проект) рассмотрен по инициативе Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства.

Проект внесен в Государственную Думу Правительством Российской Федерации и находится на стадии рассмотрения в первом чтении. На рассмотрение Совета Проект представлен в редакции поправок ко второму чтению, подготовленных Министерством юстиции Российской Федерации.

Согласно пояснительной записке Проект разработан во исполнение подпункта «ж» пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации от 9 сентября 2014 г. № Пр-2159 относительно совершенствования правового регулирования рентных отношений и разработки механизмов государственного контроля в этой сфере в целях защиты прав граждан пожилого возраста.

Проект поступил на рассмотрение Совета впервые. В этой связи Совет полагает целесообразным дать экспертную оценку предлагаемым новеллам с учетом тех пояснительных материалов, которые сопровождали Проект при внесении в Государственную Думу.

Проект в редакции поправок ко второму чтению предусматривает следующие нововведения: прямое закрепление необходимости государственной регистрации ренты как обременения недвижимости взамен регистрации договора ренты; установление дополнительных требований к

размеру встречного предоставления по договору пожизненной ренты с возмездным отчуждением недвижимого имущества; корректировку содержания обязательства плательщика ренты по предоставлению пожизненного содержания с иждивением.

К данной редакции Проекта могут быть высказаны следующие замечания.

1. Проект предлагает установить новые обязательные требования к договору пожизненной ренты, который предусматривает передачу недвижимого имущества в собственность плательщика возмездно. Согласно пункту 3 Проекта в таком случае плата должна составлять не менее двадцати процентов от кадастровой стоимости отчуждаемой недвижимости или от стоимости, установленной независимым оценщиком (новый пункт 4 статьи 596 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – ГК РФ).

При этом в пояснительной записке к Проекту не приводится серьезного обоснования выбранного способа определения минимального размера платы за предоставление недвижимого имущества. Приведенные в Проекте пропорция и порядок определения стоимости недвижимого имущества сами по себе не являются очевидными. Ссылка на примерный размер среднего первого взноса по договорам кредита на покупку недвижимости не может являться достаточным обоснованием целесообразности такого порядка расчета. Такого рода изменение законодательства является существенным вмешательством в принцип свободы договора, поэтому требует более подробного и аргументированного объяснения мотивов с опорой на статистические данные о рынке договоров пожизненной ренты, а также об условиях, на которых такие договоры заключаются в разных регионах Российской Федерации.

Кроме того, предлагаемый Проектом подход должен быть соотнесен с опытом иностранных правовых порядков. Так, законодательства Австрии, Германии и Франции не содержат императивных предписаний в отношении

объема предоставлений по договорам пожизненной ренты¹, отдавая предпочтение последующему судебному контролю в отдельных случаях, что объясняется рискованным (алеаторным) характером договора пожизненной ренты. В этой связи данное положение Проекта требует еще более серьезного обоснования.

Предложенный Проектом способ также не учитывает того, что недвижимое имущество может как передаваться во владение плательщика ренты, так и оставаться во владении получателя (то есть получатель ренты может продолжать использовать полезные свойства отчужденной недвижимости, не выплачивая плательщику ренты отдельной платы на наем жилого помещения). В данных ситуациях может требоваться различный уровень защиты интересов получателя, что подтверждается опытом приведенных выше зарубежных право порядков.

2. В подпункте «б» пункта 5 Проекта предлагается новая редакция пункта 2 статьи 602 ГК РФ, согласно которой в два раза по сравнению с действующей нормой снижается порог законодательно предусмотренных минимальных ежемесячных выплат иждивенцу, передавшему свое недвижимое имущество в обмен на установление пожизненного содержания с иждивением: с двух установленных законом величин прожиточного минимума до одного.

Пояснительная записка также не приводит убедительных оснований для соответствующего изменения. С учетом уже высказанных выше замечаний не представляется возможным согласиться с таким положением Проекта в отсутствие достаточного обоснования, подкрепленного эмпирическими исследованиями рынка договоров пожизненной ренты и достоверными сведениями об условиях таких договоров в различных регионах.

¹ K. Spiegl Die vertraglich begründete Leibrente – Untersuchung zum deutschen im Vergleich zum französischen und österreichischen Recht, Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde und Einreichung bei der Juristischen Fakultät der Universität Passau, 2014. S. 51-53, 127-132, 213-219.

3. Проект также предусматривает возможность государственной регистрации ренты как обременения недвижимого имущества. Однако разработчики Проекта не предлагают решение для вопроса о том, каким образом сведения об обременении окажутся в едином государственном реестре и достаточно ли для этого правил второго абзаца пункта третьего статьи 8.1 ГК РФ.

х х х

Вывод: проект федерального закона № 26653-7 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений» в представленной редакции не может быть поддержан.

Председатель Совета

П.В. Крашенинников