

Сергей Кузнецов



Рента

Сергей Кузнецов

Рента

«Автор»

2026

Кузнецов С. А.

Рента / С. А. Кузнецов — «Автор», 2026

Рента — это форма дохода, которая представляет собой регулярные выплаты одной стороной (рентополучателем) другой стороне (рентодателю) за использование имущества, чаще всего недвижимости. Договор ренты — это соглашение, в рамках которого одна сторона передает своей собственности другой стороне с условием регулярной выплаты рентных платежей. Основные аспекты договора ренты включают: Определение предмета договора (например, квартира, дом и т.д.); Размер ренты и порядок её выплаты; Срок действия договора; Права и обязанности сторон; Условия прекращения договора. Договор ренты может быть полезен как для собственников, которые хотят получать стабильный доход от своей недвижимости, так и для арендаторов, которые не готовы или не могут приобрести имущество сразу. Это и многое другое вы найдете в настоящей книге.

© Кузнецов С. А., 2026

© Автор, 2026

Сергей Кузнецов

Рента

Слово «рента» имеет несколько значений, но чаще всего его используют в двух контекстах: экономическом (доход от использования ресурсов) и юридическом (договорные отношения по передаче имущества в обмен на содержание).

Договор ренты — это соглашение, по которому одна сторона (получатель ренты) передаёт другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик обязуется в обмен периодически выплачивать получателю ренту — определённую денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме (оплата коммунальных услуг, покупка продуктов, социально-бытовой уход и т. д.).

Регулируется Гражданским кодексом РФ (глава 33, статьи 583–605).

Виды договора ренты

Выделяют три основных вида:

Постоянная рента.

Предусматривает бессрочные регулярные выплаты получателю ренты. Право на получение ренты может переходить по наследству или в порядке правопреемства. Плательщик вправе выкупить ренту, выплатив её стоимость.

Пожизненная рента.

Выплаты или предоставление содержания действуют до конца жизни получателя ренты. После смерти получателя договор прекращается, а имущество переходит в собственность плательщика ренты. Получателями могут быть только физические лица.

Пожизненное содержание с иждивением.

Это разновидность пожизненной ренты, при которой плательщик ренты не только выплачивает деньги, но и берёт на себя обязанность обеспечивать основные жизненные потребности получателя: жильё, питание, одежду, лечение, уход. Общая стоимость содержания в месяц не может быть меньше двух прожиточных минимумов. Предметом такого договора может быть только недвижимое имущество.

Стороны договора

Получатель ренты — лицо, передающее имущество в собственность. Им может быть только физическое лицо (для пожизненной ренты и пожизненного содержания) или некоммерческая организация (для постоянной ренты, если это соответствует её целям).

Плательщик ренты — любое физическое или юридическое лицо.

Особенности предмета договора

Предметом договора может быть только индивидуально-определённое имущество, находящееся на праве собственности: вещи (движимые и недвижимые), наличные деньги, документарные ценные бумаги. Не могут быть предметом ренты имущественные права, безналичные деньги, бездокументарные ценные бумаги, работы, услуги, информация, исключительные права и личные нематериальные блага.

Форма договора

Договор ренты обязательно удостоверяется у нотариуса. Без нотариального удостоверения договор считается недействительным. Если предметом договора является недвижимое имущество, переход права собственности подлежит государственной регистрации в Росреестре. Нотариус также проверяет дееспособность сторон и разъясняет им правовые последствия сделки.

Ключевые условия договора

В договоре необходимо детально прописать все условия, чтобы избежать разночтений в будущем:

Вид договора ренты (постоянная, пожизненная, содержание с иждивением).

Предмет договора (какое имущество передаётся).

Размер и периодичность рентных платежей (для постоянной и пожизненной ренты).

При договоре пожизненного содержания — подробный перечень обязанностей плательщика ренты (что, как часто и в каком объёме он должен делать).

Возможность индексации выплат с учётом роста прожиточного минимума.

Риски и ответственность

Договор ренты носит рисковый (алеаторный) характер, так как объём встречного предоставления заранее неопределён

Риск случайной гибели имущества.

При пожизненной ренте риск случайной гибели или повреждения имущества несёт плательщик ренты — это не освобождает его от обязанности продолжать выплаты.

Ответственность за просрочку.

При просрочке выплаты ренты плательщик обязан уплатить проценты по ст. 395 ГК РФ.

Расторжение договора. При существенном нарушении условий договора получатель ренты вправе требовать его расторжения и возврата имущества.

Документы для заключения договора

Понадобятся: паспорта сторон, правоустанавливающие документы на имущество, выписка из ЕГРН, справка о прописанных в квартире, при необходимости — нотариальное согласие супруга получателя ренты.

Для пожилого получателя ренты может потребоваться справка о дееспособности из психоневрологического и наркологического диспансеров.

Важные нюансы

Обременение имущества.

После регистрации перехода права собственности в Росреестре имущество переходит к плательщику ренты, но с обременением — получатель ренты сохраняет право на содержание до своей смерти.

Налогообложение.

Рентные платежи считаются доходом получателя ренты, с которого уплачивается НДФЛ.

Альтернатива.

Договор ренты не следует путать с договором дарения с сохранением права пожизненного проживания, так как рента предполагает встречное предоставление, а дарение — безвозмездную передачу.

Рентные отношения в XIX - XX вв

Вторая половина XIX века ознаменовалась крупнейшими сдвигами в общественной и политической жизни России.

Отмена крепостного права позволила значительно ускорить рост экономики и уровня жизни.

Проведение реформ в правовой сфере позволило появиться плеяде талантливых отечественных юристов.

В первое десятилетие XX века началась работа над подготовкой всеобъемлющего документа-проекта Гражданского уложения Российской империи, призванного регламентировать гражданские правоотношения своего времени.

Необходимость реформирования правовых вопросов возникла давно, т.к. потребности времени не соответствовали положению дел в отечественном гражданском праве.

Эти нововведения должны были коснуться и рентных отношений в России, которые к тому моменту уже могла оформляться как самостоятельный правовой институт.

Для уяснения складывающейся ситуации необходимо рассмотреть некоторые положения, которые характеризовали ренту в нашей стране во второй половине XIX-начале XX вв., т.е. до 1917 года.

В этот период предполагался эволюционный путь рентных отношений, без каких-либо революционных преобразований. Но на данные отношения тем не менее, оказывали определенное воздействие и европейские факторы.

В целом, XIX век в Европе можно назвать веком людей, живущих на ренту, и именовавшихся «рантье».

Это относится, в первую очередь, к Франции и Великобритании. Определенная польза от данных лиц существовала. Английские и французские рантье давали своим странам мощный финансовый рычаг, с помощью которого Лондон и Париж расширяли свои колониальные империи, завоевывали союзников и участвовали в большой геополитической игре. Франция, которая после своего поражения во франко-прусской войне оказалась один на один с единой Германской империей, сумела благодаря вкладам рантье подстраховаться союзом с Россией, который оказался ей в дальнейшем чрезвычайно полезным. Россия и Франция были взаимно заинтересованы в сближении, причем не только из-за маячившей на горизонте германской угрозы. Россия остро нуждалась в капиталах для строительства железных дорог, фабрик и перевооружения армии, а Франция искала, куда бы вложить лишние деньги.

В 1887-1889 годах на парижском рынке были размещены ценные бумаги русского правительства на сумму свыше 3 млрд франков.

При том что в те времена французские банки выплачивали по 3-3,5% годовых, русские займы давали 4-4,5%, и французские рантье с радостью стали скупать ценные бумаги из далекой России, для получения прибыли.

А в 1891 году экономическое сближение превратилось уже в полноценный военный союз. Французские инвестиции в Россию с тех пор только росли, к 1900 году они составляли уже 7 млрд франков, тогда как всего в мире французы на тот момент имели инвестиций на 28 млрд франков.

Однако жизнь рантье является лишь частным явлением и в условиях развивающейся экономики для государства в целом может принести немалый вред. Подобная экстенсивность в дальнейшем не позволила Франции развивать свою промышленность такими же темпами, как и Германская империя. Вполне возможно поэтому, более высокий уровень германской промышленности над французской наблюдается и сейчас.

Несмотря на отсутствие норм о ренте в законодательстве России XIX века, на практике все же встречались договоры ренты.

Так, Е.Т. Соловьев отмечал, что продажа дома с проживанием в нем продавца до смерти встречается в Поволжье весьма часто.

В частности, он приводил пример судебного дела: 22 июня 1875 г. волостной суд слушал жалобу крестьянина Ивлева о том, что он 8 мая 1874 г. продал свой дом крестьянину Г. за 135 руб. и в число их получил 100 руб., остальные же 35 руб. не получил с тем, чтобы Г. дал ему проживание в доме до смерти с приготовлением для него пищи и одежды. В настоящее же время между Г. и просителем вышло несогласие, и потому проситель И. из проданного им дома желает выйти с тем, чтобы Г. уплатил ему оставшиеся за ним 35 руб. Почему и просит суд с Г. данные деньги взыскать. В доказательство своего заявления представил 5 свидетелей.

Свидетели заявление И. подтвердили. Суд определил: ввиду показаний свидетелей обязать Г. 35 руб. уплатить в два срока, а именно: половину к 1 сентября 1875 г. и вторую половину, т. е. 17 руб. 50 к., к 1 июля 1876 г.

Из приведенного судебного дела видно, что между сторонами заключен договор, по которому одна сторона за переданный в собственность другой стороне дом получает не только денежные средства, но и пожизненное содержание в виде пищи и одежды. Таким образом,

можно прийти к выводу, что между сторонами был заключен договор с признаками договора пожизненной ренты. Судебные органы при рассмотрении данного дела могли находиться в затруднительном положении при вынесении решения, так как данный договор не был урегулирован действующим в то время законодательством.

Если обратиться к обычному праву России, то можно найти примеры подобных сделок.

В этом смысле примечательны очерки С.В. Пахмана, чей труд является особо значимым в изучении обычного права России.

Рассматривая случаи условной продажи, С.В. Пахман отмечал, что у крестьян встречается продажа с условием оставить купленную вещь в пожизненном владении продавца. В качестве примера он приводил случай из практики, по которому один крестьянин продал другому дом с усадьбой, сохраняя за собой право жить в доме и пользоваться преимуществом до своей смерти, приобретатель же должен содержать хозяина и похоронить его.

По свидетельству С.В. Пахмана, сделки такого рода встречались нередко и в форме духовного завещания по которому имущество передавалось под условием. Весьма распространенными были ситуации, когда «наследник обязывался содержать завещателя и его жену или одного кого-либо из них до смерти их, а также содержать и выдать замуж дочерей завещателя и при этом снабдить их приданным по состоянию».

Также завещатель возлагал на наследников обязанность похоронить его по христианскому обряду и поминать по смерти. Таким образом, хотя такие акты и назывались завещаниями, они содержали распоряжения, которые приводились в исполнение уже при жизни завещателя. Такие сделки иногда оформлялись и по правилам о дарении, о чем также свидетельствуют примеры из практики. Тем самым следует согласиться с Пахманом в наличии сделок, имеющих рентный характер.

Оценивая сдвиги в общественной жизни после реформ начала 60-х годов XIX века, следует заметить, что они повлияли и на рентные отношения.

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: абсолютная рента и рента дифференциальная.

Формами присвоения капиталистической ренты служат аренда земли, проценты по ипотечному долгу, земельный налог. С конца XIX века рента как особый вид дохода употребляется в более широком смысле слова. «Теперь рентой называется всякий исключительный доход, образующийся благодаря каким-либо особенно благоприятным условиям производства или сбыта товаров».

Дело заключалось в том, что помещики в большинстве своём пытались сохранить барщинные традиции. Крестьянам предлагалось запрячь своих лошадей и своими орудиями выполнить на поле помещика все необходимые работы от вспашки до молотбы; помещику оставалось лишь запереть наполненный амбар и рассчитаться с крестьянами. Зачастую для этого даже не требовалось денег - рассчитывались частью урожая (это называлось "издольщина" - работа за долю урожая). Такая система была выгодна барину тем, что обеспечивала сохранение прежнего уклада жизни, не требовала вникать в подробности земледельческих технологий. Но для крестьянина она означала необходимость в горячее страдное время обслуживать помещика в ущерб собственному хозяйству. Поэтому крестьяне нанимались к помещику лишь в случае крайней нужды - например, чтобы получить право аренды земель, которых им не хватало для ведения своего хозяйства. Работа крестьян была в таких случаях вынужденной и потому малопродуктивной, ведущиеся таким образом хозяйства помещиков клонились к упадку. За 1861-1915 годы дворянское землевладение сократилось более чем в 2 раза - с 87 до 40 млн. десятин. Десятки тысяч потомственных дворян разорялись и переходили в разряд служащих (на государственной или частной службе). Но не у всех помещиков дела шли плохо.

Из 17,5 млн. десятин земли, проданной дворянами за 1906-1914 годы, 7,3 млн. дес. было куплено дворянами же.

Тем самым мы находим точки соприкосновения экономического и юридического содержания ренты.

Проведение реформ в Российской империи второй половины XIX века не могло не отразиться в правовой плоскости. И в первую очередь по отношению к ренте это относилось к гражданскому законодательству. Выше мы указали, что рентные отношения не были прямо запрещены. В будущем планировалось их легальное закрепление. Таким кодифицированным актом должно было стать Гражданское уложение Российской Империи - свод гражданско-правовых норм, представленный проектом и не вступивший в силу в связи с началом Первой мировой войны и последовавшей за ней Октябрьской революцией. Учитывая ценность данного источника, следует остановиться подробнее на его содержании.

В проекте Гражданского уложения, в книге пятой «Обязательства», была помещена глава «Пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание», которая состояла из двух отделений. Первое было посвящено договору пожизненной ренты, а второе - пожизненному содержанию.

Согласно ст. 986 проекта Гражданского уложения по договору о пожизненном доходе (ренте) одно лицо взамен уплаченной ему денежной суммы или уступленного движимого или недвижимого имущества обязуется уплачивать ежегодно другому лицу в продолжении его жизни определенную денежную сумму или доставлять определенное количество жизненных припасов или иных заменимых вещей.

Обязательство по выплате пожизненной ренты может быть установлено на время жизни рентополучателя, рентодателя или третьего лица.

Соответственно договор пожизненной ренты прекращается смертью указанного лица.

Договор пожизненной ренты по проекту Гражданского уложения предполагался быть возмездным договором, т. е. право на получение ренты возникает в обмен на предоставленные деньги, движимое или недвижимое имущество. Однако проект Гражданского уложения не исключал возможности возникновения ренты, основанной на безвозмездных началах, а именно на основании договора дарения или завещания.

Устанавливаются в проекте и последствия отсутствия обеспечительных мер исполнения договора. Требование о пожизненном доходе, не обеспеченное залогом или залогом, удовлетворяется, в случае объявления несостоятельным обязавшегося уплачивать доход, наравне с прочими личными долгами этого лица, причем получавший доход вправе заявить требование в размере капитальной суммы, за которую ко времени несостоятельности тот же пожизненный доход может быть приобретен в заслуживающем доверия страховом обществе.

Пожизненный доход мог быть установлен в пользу третьего лица. Он подлежал уплате вперед за каждые три месяца, если соглашением сторон не устанавливалось иное.

Проектом Гражданского уложения не предусматривалась возможность выкупа пожизненной ренты, так как считалось, что, во-первых, каждый договор должен быть выполнен надлежащим образом, а во-вторых, договору пожизненной ренты присущ рисковый характер, следовательно, при заключении договора о ренте стороны должны были предвидеть возможность убытков.

Нормы второго отделения главы XXI проекта Гражданского уложения регулировали отношения по пожизненному содержанию.

На практике были не редки случаи заключения договора пожизненного содержания. Так, согласно данным «Нотариальных Архивов Империи в реестрах крепостных дел С.-Петербургского Архива отмечено 22 случая пожизненного содержания, установленного по договору, Виленского Архива - 3 случая, Витебского - 2, Каменец-Подольского - 2, Кишиневского - 1, Одесского - 16, Саратовского - 17 и Тифлисского - 55».

В соответствии проектом Гражданского уложения по договору пожизненного содержания одно лицо обязуется доставлять другому содержание и иметь о нем попечение в продолжение всей его жизни взамен уплаченной принимаемым на содержание, либо третьим лицом, денежной суммы или переданного движимого или недвижимого имущества. Лицо, принявшее кого-либо на содержание, обязано предоставить принятому на содержание помещение, питание, одежду, заботиться о нем в случае болезни.

Интересной представляется норма о том, что предоставленное содержание должно соответствовать потребностям и положению лица, принимающего содержание.

Нормы о пожизненном доходе применяются и при заключении договора о пожизненном содержании. Отсюда напрашивается вывод о том, что пожизненное содержание предполагалось закрепить как разновидность пожизненной ренты, что, собственно, стало возможным в главе 33 ГК РФ.

Оценивая проект Гражданского уложения Российской империи, невозможно не отметить сходство ряда его положений с действующей редакцией ГК РФ. Юридическая конструкция многих современных норм главы 33 словно скопировано из него. Это обусловлено на наш взгляд тем, что юридический смысл ренты не изменился за 90 лет XX века.

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.

Генезис теории ренты

Рента как доход владельцев одного из факторов производства, возникнув уже на заре становления человеческого общества вместе с появлением и развитием отношений земельной собственности, постоянно привлекала внимание исследователей.

Так, еще Цицерон указывал на то, что земля никогда не возвращает без излишка то, что получила.

Однако сущность этой категории, причины и источники возникновения такого рода излишка, а также механизмы его распределения и присвоения по-прежнему остаются предметом научных дискуссий между представителями различных экономических школ.

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.