14.10.2010 года в Государственную Думу РФ внесён **проект Федерального закона «**О внесении изменений в Федеральный закон "О прожиточном минимуме в Российской Федерации" и часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации (в части изменения порядка исчисления платежей по договорам ренты) №439791-5.

Данный законопроект предполагает увеличение базовой суммы, исходя из которой исчисляется размер ренты в РФ, и равной в настоящее время 100 рублям, до уровня «прожиточного минимума» в регионе, то есть в среднем сразу **в 60 раз**. При этом законопроект требует пересмотреть все ранее заключённые и действующие в течение многих лет, иногда и десятков лет, договоры ренты.

Имеет место крайне редкий в юридической практике случай, когда **государство вторгается в заключенные и действующие в течение многих лет между гражданами договоры**, **требуя принципиально изменить их условия**. Результатом принятия этого законопроекта будет во - первых прекращение заключения новых договоров ренты практически на всей территории РФ, и во-вторых, массовое расторжение уже действующих договоров ренты. Это ущемит интересы десятков тысяч рентоплательщиков, которые до настоящего времени добросовестно исполняли условия договоров, но выплачивать ренту в значительно увеличенных размерах, как того требует новый законопроект, они будут не в состоянии. В результате десятки тысяч договоров будут расторгнуты, преимущественно в судебном порядке, и рентоплательщики лишатся законно приобретённой ими собственности. Это приведёт к тысячам исков в суды от рентоплательщиков с требованиями возместить все понесённые из-за принятия нового закона потери за счёт бюджета Российской Федерации. При этом не выиграют и рентополучатели, поскольку выплачивать им ренту в размере, предписываемом новым законопроектом, не будет ни один здравомыслящий человек. Вполне логично, когда к «100% прожиточного минимума» подтягивается минимальный размер пенсии. Но рента является для рентополучателей вовсе не единственным источником существования, а дополнением либо к пенсии, либо к заработной плате. И даже если суммарные ежемесячные выплаты по договору ренты составляют не 100%, а например 25% от величины прожиточного минимума, эта прибавка вполне устраивает большинство рентополучателей, и является приемлемой для рентоплательщиков. **Поэтому лишена логики привязка минимального платежа по договорам ренты именно к «*100% размера прожиточного минимума»* в регионе.**

Сегодня в законодательстве фигурирует минимальная сумма выплат по договорам ренты в размере МРОТа, используемого в гражданско–правовых договорах, и равного 100 рублям. Но это вовсе не значит, что все рентополучатели действительно получают всего лишь 100 рублей в месяц, и ничего более. Эта норма закона служит только посылом к началу длительных переговоров между рентоплательщиком и рентополучателем о фактических размерах платежей. Кроме этого, все рентоплательщики, в соответствии с действующим в настоящее время законодательством, ежемесячно увеличивают выплаты по договорам пропорционально росту инфляции***.*** При этом «справедливые» и «взаимоприемлемые» размеры суммарных выплат по договорам ренты для каждого отдельного города, для каждого отдельного рентополучателя, для каждого отдельного объекта: от элитной квартиры в центре Москвы, до маленькой комнаты на окраине провинциального посёлка, будут различными.

**Законопроект совершенно не учитывает, что в отношении жилых помещений**, **размер ренты в договорах пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением определяется соглашением сторон, с ориентацией в первую очередь на рыночную стоимость квартир или комнат в конкретном регионе и с учётом примерно прогнозируемого срока действия договора.**

Рассмотрим пример:

Прожиточный минимум на 1 квартал 2010 года составлял:

- в г.Москве – 5.790 рублей,

- в Мурманской области – 6.405 рублей,

- в Магаданской области – 7.808 рублей.

При этом средняя стоимость квадратного метра жилья составляла:

- в г.Москве – 170.000 рублей,

- в населённых пунктах Мурманской области (за исключением самого

г.Мурманска) - 17.000 рублей,

- в населенных пунктах Магаданской области (за исключением самого

г.Магадана) - 19.000 рублей.

***Допустим, что заключается договор пожизненного содержания с иждивением на небольшую комнату, площадью - 17 кв. метров.***

Примерная рыночная стоимость этой комнаты составит:

- в г.Москве: 170.000 х 17 = 2.890.000 рублей,

- в населённых пунктах Мурманской области : 17.000 х 17 = 289.000 руб.,

- в населённых пунктах Магаданской области: 19.000 х 17 = 323.000 руб.

Минимальный размер платежа рентоплательщика (а этот платёж складывается из ежемесячной ренты, а также оплаты квартплаты за квартиру, переходящую в собственность рентоплательщика), должен составлять согласно нормам нового законопроекта:

- в г.Москве: 5790 х 2 = 11.580 рублей + квартплата около 1000 рублей = итого 12.580 рублей в месяц, или 150.960 рублей в год, что составляет **5,2%** стоимости данной комнаты в г.Москве;

- в населённых пунктах Мурманской области: 6405 х2 = 12810 рублей + квартплата около 1000 рублей = итого 13.810 рублей в месяц, или 165.720 рублей в год, что составляет **57%** стоимости данной комнаты в населённых пунктах Мурманской области;

- в населённых пунктах Магаданской области: 7808 х 2 = 15.616 рублей + квартплата около 1000 рублей = итого 16616 рублей в месяц, или 199.400 рублей в год, что составляет **62%** стоимости данной комнаты в населённых пунктах Магаданской области.

Эти примерные расчёты произведены на основании данных 1-го квартала 2010 года. В настоящее время размеры прожиточного минимума, а значит и необходимых платежей по договорам ренты, ещё больше увеличились, в то время, как цены на жильё в большинстве регионов, за исключением г.Москвы, не выросли. Очевидно, что **цены на жилье в регионах совершенно не пропорциональны размерам прожиточного минимума, и поэтому привязка суммы выплат к «100% размера прожиточного минимума» нелогична и несправедлива.**

Понимают ли авторы законопроекта, что продолжительность выплат по заключаемым договорам ренты может составлять и 10, и 15, и 20 и более лет? Очевидно, что при вступлении в силу нового закона, экономически целесообразными договоры ренты могут быть только в г.Москве и г.Санкт-Петербурге, где цена на жильё очень высока. В остальных регионах, в небольших провинциальных городах с гораздо более низкой ценой жилья, заключение договоров ренты будет лишено для рентоплательщиков какого-либо смысла. Даже с учётом процентов по кредиту, приобретение комнаты или квартиры по ипотечному договору значительно проще и выгоднее договора ренты.

Может быть, авторы законопроекта планируют пойти дальше, и «для защиты интересов продавцов», начать регламентировать например, минимальную цену, по которой должны ***продаваться*** жилые помещения. Но ведь совершенно очевидно, что скажем «семь - восемь региональных прожиточных минимумов за квадратный метр жилого помещения», - это уже слишком дорого для населённых пунктов Курганской и Cаратовской областей, в то время как даже «двенадцать - пятнадцать региональных прожиточных минимумов за квадратный метр», - это слишком дёшево для Москвы и Санкт-Петербурга. И где же на этом «благородном» пути регламентации цен авторы законопроекта планируют остановиться? Может быть им стоит почитать на досуге достаточно известный роман «Атлант расправил плечи»?

**Вообще – то в идеале каждый собственник имущества должен иметь право сам свободно принимать решение о распоряжении своей частной собственностью, в том числе и при определении величины ренты и всех остальных условий договоров ренты.**

*Например, известны случаи, когда бабушка оформляла договор ренты на свою квартиру со своим родным внуком, имеющим невысокий заработок, действительно по минимальным «расценкам»: 100-200 рублей ренты + обязательство внука оплачивать квартплату, Такие условия вполне устраивали обоих, при том, что оформлять договор дарения на внука, несмотря на доброе к нему отношение, осторожная бабушка всё же не хотела. Но после принятия нового законопроекта, заключение такого «родственного» договора ренты станет невозможным.*

*Разумеется собственник должен пребывать в здравом уме, в противном случае решение принимают его опекуны. При этом от жульничества договоры ренты защищает необходимость обязательного нотариального заверения этих договоров, и необходимость обязательной регистрации договоров в Регистрационной палате. В случае же нарушения договора рентоплательщиком, суды всегда встают на сторону рентополучателя и расторгают договоры ренты.*

Судя по представленному законопроекту, авторы не верят ни в здравый смысл граждан нашей страны, ни в эффективность «фильтра» из сотрудников нотариата и Регистрационной палаты, ни в правоохранительную и судебную систему. И всё же это не значит, что можно полностью игнорировать различия в ценах на жильё в разных регионах и особенно так грубо ломать условия частных хозяйственных договоров, заключённых много лет назад.

Просчитаем примерную приемлемую для населённых пунктов РФ величину минимальной величины ренты.

Договоры ренты крайне редко заключают работающие граждане. А вот после выхода человека на пенсию доход человека, как правило, заметно уменьшается. При этом продолжать зарабатывать могут не все пенсионеры. Именно в этот момент у многих из них возникает желание заключить договор ренты, или пожизненного содержания, что позволяет пенсионеру обеспечить почти тот же размер ежемесячного дохода и не снижать уровень жизни.

Известно, что средняя продолжительность жизни мужчин после выхода на пенсию составляет 15 лет, для женщин этот срок составляет 20 лет. Исходя из этого, принимаем среднюю продолжительность договора ренты 17,5 лет.

Рассмотрим вопрос с точки зрения потенциального рентоплательщика. Договор ренты часто заключают родители, имеющие маленьких детей. Недаром некоторые риэлторы, оказывающие посреднические услуги в заключении между гражданами таких договоров, рекламируют их как «*квартира для Вашего сына*». У потенциального рентоплательщика есть выбор как минимум из двух вариантов: купить уже сейчас комнату или однокомнатную квартиру, начать сдавать её в наём, а примерно через 15 лет отселить в неё выросшего сына; или заключить с пенсионером договор ренты, или пожизненного содержания, и тоже примерно через 15 лет отселить в неё сына.

Возьмём для примера ту же самую 17 метровую комнату в Мурманской области, сегодняшняя стоимость которой составляет 289.000 рублей или в Магаданской области, стоимостью 323.000 рублей. Примем для упрощения расчёта, что средняя цена комнаты в провинции составляет 300.000 рублей. Примем также условно, что комната не потеряет в цене за эти 15 лет, хотя на самом деле через 15 лет дом может уже перейти в разряд ветхого жилья. Сдавать в наём такую комнату в провинциальном городе можно примерно за 3000 – 4000 рублей в месяц, или в среднем за 35.000 рублей в год. Проигнорируем для упрощения расчётов инфляцию. В этом случае, при покупке комнаты за 300.000 рублей, за 15 лет её сдачи в наём покупатели получат 15 х 35.000 = 525.000 рублей, то есть получат доход в сумме примерно 525.000 – 300.000 = 225.000 рублей. Конечно, часть этой суммы, примерно 100.000 рублей, придётся потратить на ремонт квартиры перед отселением туда сына. Итого семья, за вычетом стоимости неизбежного ремонта, получит за эти годы 125.000 рублей дохода.

Рассмотрим «экономику» для случая заключения договора пожизненного содержания на аналогичную комнату стоимостью 300.000 рублей, при этом допустим, что размер выплат в договоре устанавливается в минимально разрешённом действующим сегодня законодательством размере, то есть 200 рублей в месяц. Дополнительно к сумме ренты рентоплательщик обязан оплачивать квартплату и коммунальные платежи в размере, как указано выше, около 1000 рублей в месяц. Даже если проигнорировать инфляцию, пропорционально которой повышаются ежемесячно рентные платежи, и рост квартплаты, который имеет место уже многие годы, за 15 лет выплаты по договору пожизненного содержания составят:

(200 руб. + 1000 руб.) х 12 мес. х 15 лет = 216.000 рублей.

Если же принять инфляцию и рост квартплаты хотя бы на уровне 5% в год, то выплаты составят уже 310.000 рублей.

Ещё раз повторимся, что расчёты примерные, но даже они показывают, что:

а) Вариант купли квартиры с последующей сдачей её в наём даже при сегодняшних размерах минимальных выплат по договорам ренты значительно выгоднее, чем заключение договора ренты.

б) Для того, чтобы договоры ренты для комнат в провинциальных населённых пунктах имели хоть какой – то экономический смысл, предельная величина минимального размера ренты в договорах пожизненного содержания не должна превышать сегодняшнего уровня - 200 рублей, или примерно 3% от величины регионального прожиточного минимума, но уж никак не «ДВА прожиточных минимума», как предложено в законопроекте.

в) Конечно, если кто – то заключает договор на элитную квартиру в центре Москвы, площадью этак под 200 кв. метров, с пенсионером в возрасте под 90 лет, ежемесячные выплаты могут даже превышать предлагаемые авторами «два прожиточных минимума». Но нельзя же подгонять федеральный закон под такие уникальные случаи! Минимум – он и есть минимум, он должен быть рассчитан не на цены в центре столицы, а на цены в провинциальном посёлке и на весьма длительный срок исполнения договора.

д) Если законодатель всё – таки считает необходимым столь глубоко погружаться в тему регулирования цен, тогда уж не следует устанавливать никаких конкретных сумм федеральным законом, а предусмотреть в законопроекте статью о том, что размеры минимальных выплат по договорам ренты и пожизненного содержания с иждивением определяются законами субъектов федерации с учётом конкретных условий на местах.

**И всё же главная проблема законопроекта, это не то, что он может остановить заключение договоров ренты в РФ, а содержащееся в нём требование о необходимости пересмотра условий всех уже действующих в течение многих лет, а иногда и десятков лет договоров ренты.**

В случае принятия нового закона, десяткам тысяч рентоплательщиков придётся вновь начинать сложные и длительные переговоры со своими рентополучателями об изменении условий договоров. В результате возможны три варианта развития событий:

**Вариант №1:** Допустим, что в результате переговоров консенсус между сторонами договора о размерах выплат будет достигнут. Сторонам в этом случае необходимо будет оформить согласованные изменения к договору в нотариальном порядке, ведь первоначальный договор ренты заключался тоже с удостоверением у нотариуса. Известно ли авторам проекта стоимость этого нотариального переоформления договора? После нотариального заверения дополнений к действующему договору, сторонам придётся собирать необходимый пакет документов и проходить перерегистрацию договора в Регистрационной палате, затратив на это тысячи рублей. Недопустимо, чтобы зарегистрированным оставался прежний договор, а фактически действовал обновлённый. Как к этой новой «беготне по инстанциям» отнесутся престарелые рентополучатели, интересы которых призван защитить новый закон?

**Вариант №2:** Допустим, что рентоплательщик предложит рентополучателю внести в договор изменения, предусматривающие ежемесячные выплаты по договору ренты в минимальном размере, установленном новым законопроектом. Но как известно, особенностью этих договоров является их алеаторность, то есть неопределённость срока действия и финансового результата для каждой из сторон. Практика показывает, что в течение многих лет действия таких договоров «аппетиты» у многих рентополучателей растут, и они начинают предъявлять к рентоплательщикам всё больше требований, не предусмотренных договором. И теперь, воспользовавшись возможностью, которую им предоставит новый законопроект, отдельные рентополучатели могут запросить значительно большие суммы, ну например «10 прожиточных минимумов». Кстати, в большинстве договоров ренты размер выплат указан, с учётом действующего законодательства, в «МРОТ-ах», например: «десять МРОТ», что составляет на настоящее время 1000 рублей. Однако уже сегодня, некоторые рентополучатели, изучив текст законопроекта на сайте Госдумы РФ, требуют от реноплательщиков выплат в размере именно «десять ПРОЖИТОЧНЫХ МИНИМУМОВ», поскольку по их мнению именно так следует понимать замену МРОТа на ПРОЖИТОЧНЫЙ МИНИМУМ! И действительно, предложенный законопроект оставляет в этом смысле возможность двоякого толкования, и какую позицию при этом займёт каждый конкретный суд – совершенно непонятно. Очевидно, что рента в размере «десять прожиточных минимумов», то есть 60.000 - 70.000 рублей в месяц, является экономически неприемлемой даже для г.Москвы. И что тогда? Рентоплательщик должен продолжать платить ту сумму, которую платит сейчас? Или рентоплательщик должен начать платить минимальную сумму, установленную новым законом? Законопроект не содержит ответов на эти вопросы.

**Вариант №3**: Рентоплательщик, после принятия нового закона, просчитав примерные выплаты в течение предполагаемого срока действия договора, сразу сочтёт продолжение выполнения договора на новых условиях для себя совершенно бессмысленным, даже при условии выплаты минимального размера ренты, предусмотренного новым законопроектом. В этом случае он прекратит выплату ренты несмотря на то, что до принятия нового закона он в полном объёме выполнял все свои обязательства, и никаких претензий к нему со стороны рентополучателя и каких-либо государственных органов не было.

Совершенно очевидно, что в случае ВАРИАНТА №2 и ВАРИАНТА №3, суд расторгнет договор, прекратит право собственности рентоплательщика на данное жилое помещение и вернёт помещение в собственность рентополучателю. Но, принимая во внимание, что рентоплательщик добросовестно выполнял все условия договора в течение многих лет, неизбежно встаёт вопрос: **предусмотрены ли в** **бюджете РФ компенсации всем добросовестным рентоплательщикам всех понесённых убытков, в связи с фактически осуществлённой «экспроприацией» их собственности после принятия нового закона?**

Знают ли авторы законопроекта какие суммы будут предъявлены рентоплательщиками в исках к бюджету РФ в случае расторжения договора из-за невозможности его исполнения после принятия нового закона? Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением всегда носят индивидуальный характер, они являются результатом длительных переговоров между двумя сторонами, содержат множество разнообразных условий, как в денежной, так и в натуральной форме, включённых в договор в том числе и потому, что размер непосредственно самой ренты устанавливается порой не очень высоким. Зато примерно 90% договоров ренты содержат обязательство рентоплательщика сразу после заключения договора выплатить рентополучателю единовременное пособие в сумме от 150.000 рублей до 500.000 рублей. Также, именно рентоплательщик оплачивает стоимость нотариального заверения договора и стоимость регистрации договора в Регистрационной палате. И кроме этого рентоплательщиком, как собственником жилого помещения, оплачиваются квартплата и коммунальные платежи в полном объёме, то есть в среднем примерно от 1500 до 4000 рублей в месяц. Законопроект же, увеличивая размер самой суммы ренты, никак не учитывает возможного наличия в подавляющем большинстве действующих договоров ренты дополнительных выплат, ну в первую очередь той же оплаты квартплаты и крупной единовременной выплаты. А это значит, что рентоплательщик, кроме своих «повышенных обязательств», в частности выплаченного единовременного пособия в размере до 500.000 рублей, после вступления закона в силу будет должен выплачивать ещё и ренту в значительно увеличенном размере, на что он совершенно не рассчитывал при заключении договора.

Получить с рентополучателя указанные выше суммы, при вынужденном расторжении договора из-за принятия закона, невозможно. Так иногда одна часть единовременного пособия уплачивается рентоплательщиком, по требованию рентополучателя, напрямую строительной фирме за осуществление полного ремонта квартиры, а другая часть - медицинскому учреждению за осуществление – например - зубопротезирования рентополучателю. Также не удастся вернуть ежемесячно перечисляемые рентоплательщиком на расчётный счёт ЖЭКа суммы квартплаты и коммунальных платежей. Скорее всего не удастся получить с рентополучателя даже выплаченную за эти годы сумму ренты, поскольку сам рентополучатель ничего не нарушил, а причиной расторжения договора будут форс-мажорные обстоятельства: принятие нового закона. Впрочем даже добровольный возврат рентополучателем суммы полученной им ренты не компенсирует рентоплательщику материальные и моральные потери, из-за того, что возвращаемая сумма уже снивелирована имевшей место за годы исполнения договора инфляцией.

Очевидно, что **все эти суммы, после расторжения судом договоров ренты и возврата жилого помещения рентополучателю, будут предъявлены рентоплательщиками в судебных исках к бюджету РФ, при этом суммы будут ещё и увеличены - индексированы с учётом коэффициентов инфляции за прошедшие годы.** Полагаю, что суды должны будут удовлетворить эти иски, поскольку другой возможности компенсировать понесённые в случае принятия нового закона потери у рентоплательщиков нет.

**В связи с вышеизложенным, с целью исключить хотя бы часть негативных последствий, которые неизбежно вызовет принятие нового законопроекта, предлагаю, внести в законопроект следующие изменения:**

1.Установить в отношении вновь заключаемых договоров постоянной и пожизненной ренты минимальные ежемесячные рентные выплаты в размере не более 5% от уровня «регионального прожиточного минимума».

2.Установить в отношении вновь заключаемых договоров пожизненного содержания с иждивением минимальные ежемесячные выплаты в размере не более 10% от уровня «регионального прожиточного минимума».

3.Определить непосредственно в тексте закона: засчитывается или нет оплата квартплаты и коммунальных платежей за переходящее в собственность рентоплательщика помещение, а также другие, в том числе и единоразовые выплаты, которые в принципе могут быть предусмотрены условиями договора, в эти устанавливаемые новые минимальные величины рентных платежей.

4.Определить, что размер ренты, устанавливаемый договорами, подлежит индексации - увеличению одновременно и пропорционально повышению величины «регионального прожиточного минимума».

5.Установить, что все указанные в п.п.1 - 4 требования относятся только к договорам, заключаемым после вступления в силу нового ФЗ.

6. Что касается уже действующих договоров, указать, что начиная с первого месяца квартала, следующего за кварталом вступления данного ФЗ в силу, размер ренты, выплачиваемой по ранее заключенным договорам постоянной ренты, пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением, должен индексироваться – увеличиваться рентоплательщиком пропорционально увеличению «регионального прожиточного минимума».

Полагаю, что какие либо другие попытки грубого вмешательства в условия действующих между гражданами в течение многих лет договоров, что фактически и произойдёт в случае принятия внесённого в Госдуму РФ законопроекта в его сегодняшнем виде, недопустимы. Действительно, положения действующего законодательства, регламентирующие условия договоров ренты, не точны и двусмысленны, на это и указал в своём решении Конституционный суд Российской Федерации. Однако КС РФ вовсе не требовал приравнять минимальный размер выплат по договорам ренты именно к «100% прожиточного минимума». А предложенный законопроект совершенно не учитывает все нюансы ранее заключённых договоров, при согласовании условий которых стороны исходили исключительно из действующего размера минимального платежа в сумме 100 - 200 рублей. Принятие законопроекта в том виде, в каком он внесён в Государственную Думу РФ, будет иметь прямые негативные последствия для бюджета РФ и для инвестиционного климата в России, как говорится «не надо тушить тлеющий огонь бензином».

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В.Черкасов***