**Содержание**

Введение

Глава 1 Общая характеристика договора ренты: гражданско-правовой аспект

§1. Понятие и правовая природа договора

§ 2. Правовой механизм регламентации договора ренты

Глава 2 Особенности договора ренты в гражданском праве России

§ 1 Порядок заключения договора ренты

§ 2. Содержание договора ренты и ответственность сторон

§ 3 Основания и правовые последствия расторжения договора ренты

Глава 3 Виды договора ренты

§ 1. Договор постоянной ренты

§ 2. Договор пожизненно ренты

§ 3. Договор пожизненного содержания с иждивением

Заключение

Список литературы

**Введение**

Договорной институт ренты, закрепленный в части второй Гражданского Кодекса РФ (далее ГК РФ)[[1]](#footnote-1), является новым для российского гражданского законодательства. Этот институт отсутствовал в дореволюционном гражданском законодательстве, хотя был известен российской науке гражданского права. Исследователи русского гражданского права указывают на то, что законодательство не предусматривало договора о ренте, но и не запрещало его. В частности, Гражданский кодекс РСФСР 1964г[[2]](#footnote-2)., введя нормы о купле-продаже жилого дома с условием пожизненного содержания продавца, разрешил такие отношения только для случаев отчуждения индивидуальных жилых домов нетрудоспособными гражданами другим лицам, берущим на себя обязанности по пожизненному содержанию нетрудоспособного.

С изменением в Российской Федерации экономической и правовой системы запреты и ограничения на получение доходов от имущества отпали. Открыты и более широкие возможности для применения рентных обязательств. Реализуя эти возможности, страховые и другие коммерческие организации распространяют практику приобретения у граждан квартир на условиях предоставления этим гражданам пожизненного содержания. Не противоречит сегодня общим положениям законодательства заключение договоров на отчуждение под выплату ренты и другого имущества, включая целые предприятия, иные имущественные комплексы, земельные участки, нежилые строения, а также движимое имущество: автомобиль, денежные средства, коллекции картин, фамильные драгоценности и др.

Связанные с отчуждением ценного имущества и устанавливаемые на длительный срок рентные отношения требуют специального урегулирования в законе. Решению этой задачи посвящена гл. 33 ГК РФ. Она вводит договор ренты в число сделок, прямо предусмотренных и урегулированных законом. При этом определяются как допустимые виды ренты, так и границы ее применения.

Заключение договоров ренты в настоящее время стало весьма распространенным явлением. Однако этот вид договора не всегда оправдывает ожидания как одной, так и другой стороны. Сказанное не умаляет актуальности договора ренты, поскольку это гражданско-правовая сделка, заключаемая с очевидной выгодой для обеих сторон, и при правильном построении у нее гораздо больше достоинств, нежели недостатков.

Среди работ, посвященных историческому развитию рентных отношений, следует выделить труды К.Н. Анненкова, И.Л. Брауде, А. Ерошенко, Н. Коняева, В. Круглова, В. Маслова, С. Меерзон, К. Победоносцева, В. Рясенцева.

Исследования правовой природы договора ренты представлены в трудах Ю.В. Бахаревой, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, В.С. Ем, П.В. Крашенинникова, К.Г. Нерсисян, А.Н. Тарасенковой, С.Г. Шевцова, Е.А. Яргиной и др.

Актуальность темы квалификационного исследования, недостаточный уровень ее научной разработанности предопределили цель работы, которая заключается в комплексном исследовании особенностей гражданско-правового регулирования договора ренты с теоретической и практической точек зрения. Выработке оптимальных предложений и рекомендаций по совершенствованию законодательства, регулирующего рентные отношения.

Реализация поставленной цели предполагает решение следующих задач:

– исследовать правовую природу договора ренты;

– дать анализ действующей нормативной правовой базы, на основе которой осуществляется правовое регулирование договора ренты в РФ, а также выявить недостатки действующего законодательства;

– исследовать разновидности договора ренты;

– проанализировать порядок заключения договора ренты;

– раскрыть содержание договора ренты и ответственность сторон;

– рассмотреть основания и правовые последствия расторжения договора ренты.

Структура работыобусловлена целью и задачами. Работа состоит из введения и трех глав, разбитых на параграфы. Во введении отражается актуальность исследования, поставлены цели и задачи исследования. В первой главе «Общая характеристика договора ренты: гражданско-правовой аспект», рассматривается понятие и правовая природа договора ренты, анализируется правовой механизм регламентации договора ренты. Во второй главе «Особенности договора ренты в гражданском праве России» рассматривается порядок заключения договора, его содержание, ответственность сторон, а также порядок расторжения договора ренты. В третье главе «Виды договоров ренты» проводится анализ отдельных договоров ренты. В заключении подводятся итоги исследования.

**Глава 1 Общая характеристика договора ренты: гражданско-правовой аспект**

**§ 1. Понятие и правовая природа договора**

Договор ренты известен со средних веков. Одной из причин возникновения договора ренты в европейском законодательстве являлся недостаток наличных денег – обстоятельство, приведшее к появлению ренты недвижимости (рентной аренды). Другая причина появления ренты состояла в том, что церковь, так же как и светское законодательство, запрещала процентные займы. 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 возвратить ее, а неопределенную обязанность выплачивать кредитору ежегодную ренту.

Одним из первых законодательных источников регулирования соответствующих отношений стал Французский Гражданский кодекс, который включил главу, посвященную договору пожизненной ренты. Положения ФГК копировались законодателями других стран. Так, в Германском Гражданском уложении есть глава (гл. 16), посвященная пожизненной ренте. Значительно более емким является регулирование данного договора в Швейцарском обязательственном законе. Здесь выделены договоры о пожизненной ренте и о натуральной пенсии.

Договорной институт ренты, закрепленный в части второй ГК РФ, является новым для российского гражданского законодательства. Этот институт отсутствовал в дореволюционном гражданском законодательстве, хотя был известен российской науке гражданского права.

В ГК РСФСР 1922 г. договорные модели, подобные договору ренты, отсутствовали в силу причин идеологического порядка: никакое ростовщичество не допускалось вообще. Вместе с тем уже в годы нэпа участились случаи заключения договоров продажи жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания. Такие договоры неоднократно рассматривались судами. Судебная практика по-разному оценивала правовую силу таких договоров. Это объяснялось неодинаковым отношением к данным договорам. Отказывая в удовлетворении основанных на таком договоре исков, суды ссылались на то, что законодательство подобных договоров не знает. И это обстоятельство считалось достаточным для отклонения исковых требований по поводу неисполнения или ненадлежащего исполнения стороной принятых на себя обязанностей по содержанию контрагента.

В годы Великой Отечественной войны и после нее в условиях обнищания значительной части населения судебная практика вновь столкнулась с необходимостью решения споров, возникших из договоров отчуждения жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания. Иная, отличная от существовавшей во времена нэпа, социально-экономическая ситуация побуждала многих ученых-юристов искать теоретическое обоснование для признания указанных договоров действительными. Их аргументы сводились к тому, что в гражданском законодательстве РСФСР нет исчерпывающего перечня всех видов договоров, и отсутствие в ГК РСФСР упоминания о том или ином договоре не означает его недействительности; договор продажи жилого строения под условием бесплатного пожизненного содержания – это тип безымянного возмездного договора: в нем есть цена в виде натурального эквивалента[[3]](#footnote-3).

С учетом вышеизложенного, а также объективно сложившихся потребностей при принятии ГК РСФСР 1964 г. была допущена возможность рентных отношений путем закрепления договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания. Нормы, регулирующие данный договор, содержались в главе о купле-продаже, а сам договор рассматривался в виде отдельного института, схожего с договором купли-продажи, а не в качестве его разновидности.

В настоящее время, в связи с изменением социально-экономической обстановки в стране, надобность в ограничениях, установленных ГК РСФСР 1964г., отпала. Сама же потребность в законодательной регламентации рентных отношений существенно возросла в связи с их массовым появлением в реальной жизни. Данный институт нашел свое закрепление в гл. 33 ГК РФ.

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (п. 1 ст. 583 ГК). При этом можно установить обязанность по выплате ренты бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Последняя может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением (п. 2 ст. 583 ГК).

Следует отметить, что договоры постоянной ренты и денежной пожизненной ренты являются новыми для российского гражданского законодательства. Хотя такая разновидность пожизненной ренты, как договор пожизненного содержания с иждивением, был ему известен и предусмотрен ст. ст. 253 - 254 ГК РСФСР 1964 года. В новом ГК РФ он сформулирован значительно шире, и прежде всего относительно получателя ренты и видов отчуждаемого имущества.

 Договор ренты - реальный и возмездный. Сущность его заключается в передаче одной стороной имущества в собственность другой стороны и получении в обмен на него периодически определенных денежных сумм от плательщика либо пожизненного содержания с иждивением.

Сторонами договора ренты могут быть граждане и юридические лица.

Получателями ренты выступают, как правило, граждане, а постоянной ренты - также и некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности (общественные и религиозные организации, фонды и т.д.). Притом граждане могут быть получателями ренты независимо от их возраста, трудоспособности, состояния здоровья.

Однако такие некоммерческие организации, как учреждения, созданные и финансируемые собственником, не вправе быть получателями ренты. Это объясняется тем, что согласно ст. 298 ГК учреждение не имеет вообще права отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, которое приобретено за счет средств, выделенных ему по смете.[[4]](#footnote-4)

Не имеют права быть получателями ренты и коммерческие организации. Согласно ст. 50 ГК они являются юридическими лицами, созданными для извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности. Прибыль же должны получать от использования имущества, продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг, т.е. от осуществления предпринимательской деятельности, а не от передачи другим лицам в собственность имущества под выплату постоянной ренты.

Плательщиками ренты имеют право выступать граждане, коммерческие и некоммерческие организации - юридические лица, у которых имеется заинтересованность и необходимость в приобретении имущества у получателя ренты, и имеющие экономические возможности выполнять обязанности по такого рода договору.

Договор ренты представляет собой один из видов договоров по передаче имущества в собственность, что сближает его с договорами купли-продажи, мены, дарения. Но он является самостоятельным видом договора, имеющим отличия от сходных договоров.

При купле-продаже покупатель обязан уплатить за переданное ему имущество точно заранее определенную денежную сумму, даже при оплате его в рассрочку. По договору мены считается, что обмен производится равноценными товарами, стоимость которых сторонами заранее определена, а если товары признаются неравноценными, то производится оплата разницы в ценах на них.

 В отличие от подобных договоров и в силу того, что при постоянной ренте обязанность по ее выплате действует бессрочно, а при пожизненной ренте - на срок жизни получателя ренты, в данном случае общий размер платежей, причитающихся получателю ренты, является неопределенным, поскольку его невозможно заранее вычислить. Здесь каждая из сторон рискует получить фактически меньше, чем сама предоставила.

От дарения рента отличается возмездностью передачи имущества.

Предметом договора ренты может быть любое недвижимое и движимое имущество (ст. 130 ГК), в отношении которого закон допускает совершение различных не противоречащих ему сделок, с учетом правил ст. 129 ГК об оборотоспособности объектов гражданских прав.

Вместе с тем следует иметь в виду, что имущество, отчуждаемое под выплату ренты, может передаваться ее получателем в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно (п. 1 ст. 585 ГК). В первом случае имущество отчуждается с условием предоставления в обмен на него не только периодических рентных платежей, но и оплаты его стоимости. К отношениям сторон, касающимся передачи и оплаты имущества, применяются правила о купле - продаже.

Однако более типичным для подавляющего числа случаев рентных отношений представляется отчуждение имущества в собственность плательщика ренты бесплатно, с получением взамен переданного имущества только периодических рентных платежей. При этом для регулирования порядка и условий передачи имущества должны применяться правила о договоре дарения, если иное не установлено ГК и не противоречит существу договора ренты (п. 2 ст. 585 ГК РФ).

 Договор ренты принадлежит к группе институтов гражданского права, предусматривающих отчуждение имущества за плату или бесплатно. В первом случае имущество отчуждается с условием предоставления в обмен на него не только периодических рентных платежей, но и оплаты его стоимости. Однако более типичным для подавляющего числа случаев рентных отношений представляется отчуждение имущества в собственность плательщика ренты бесплатно с получением взамен переданного имущества только периодических рентных платежей. Тем самым договор ренты приводит к установлению между участвующими в нем лицами особых правовых отношений, которые совершенно не свойственны другим договорным обязательствам, и в этой связи он сходен с договорами займа, купли-продажи, мены и дарения.

Сходство договора ренты с договорами о передаче имущества не превращает рентный договор в их разновидность. Договору ренты присущи такие специфические признаки, которые свидетельствуют о его самостоятельности среди других гражданско-правовых договоров. Договор ренты приводит к установлению между участвующими в нем лицами особых правовых отношений, которые совершенно не свойственны другим договорным обязательствам. Их суть заключается в обязанности одного лица предоставлять пожизненное или постоянное содержание другому лицу, которое для последнего нередко является единственным источником получения средств на существование. Возникающие из договора ренты отношения носят длительный, стабильный, а при пожизненной ренте и пожизненном содержании с иждивением – и личный характер, т. е. неразрывно связаны с личностью должника (получателя ренты).

В соответствии со ст.584 ГК РФ договор подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации. Однако, как и любой реальный договор, договор ренты считается заключённым с момента передачи вещи. Даже если стороны составили документ и заверили его у нотариуса, до момента передачи вещи плательщику ренты этот договор не считается заключённым, вследствие чего права и обязанности по договору не могут возникнуть.

Следующее свойство договора ренты это то, что договор является односторонним. К такому выводу приводит анализ гл.33 ГК РФ, в соответствии с которой после передачи имущества получателя ренты он не несёт по договору никаких обязанностей обладая лишь правами. Обязанность получателя ренты передать имущество реализуется в момент заключения договора, ибо данный договор сконструирован в ГК РФ как реальный договор. Поскольку получатель ренты, не несёт ни каких обязанностей, ответственность на него по данному договору ГК РФ также не возлагается. Казалось бы указанные выше положения являются очевидными. Однако подробный анализ гл.33 ГК РФ приводит к другим выводам.

Согласно п.2 ст. 582 ГК РФ в случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже, а в случае, когда такое имущество передаётся бесплатно, - правила о договоре дарения постольку, поскольку иное не установлено правилами гл.33 и не противоречит существу договора ренты. И здесь возникает не простая ситуация.

С одной стороны отношения сторон по передаче имущества напрямую не урегулированы в гл.33 ГК РФ, и ст.585 ГК РФ отсылает регламентацию данных отношений к главам, регулирующим куплю-продажу и дарение. В этом случае к отношениям сторон по договору ренты будут применяться, в частности, ст.456 ГК РФ « Обязанности продавца по передаче товара», ст.460 «Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц». Ст. 463 « Последствия не исполнения обязанности передать товар» и т.д. Таким образом, на получателя ренты возлагаются обязанности передать имущество плательщику ренты в обусловленный срок и обусловленном количестве и качестве, свободным от прав третьих лиц, а также передать принадлежности и документы, относящиеся к имуществу. За неисполнение этих обязанностей получатель ренты несёт ответственность, предусмотренную соответственно правилами о купле-продаже и дарении.

Однако возложение этих обязанностей и ответственности на получателя ренты делает договор ренты, во-первых, двусторонне-обязывающим, или взаимным, а во-вторых, консенсуальным, ибо здесь речь идёт уже не о передаче имущества как моменте заключения договора, а об обязанности передать имущество. В этой ситуации договор ренты будет заключённым с момента нотариального удостоверения либо с момента государственной регистрации. На получателя ренты будет возложена обязанность передать имущество контрагенту, сама передача имущества произойдёт уже во исполнение действующего договора, а за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по передаче имущества получатель ренты будет нести ответственность. По-другому произойти не могло, ибо ст.585 ГК РФ отсылает регулирование отношений по передаче имущества к правилам о купле-продаже и дарении, а указанные договоры являются консенсуальными и взаимными. Однако в гл.33 ГК РФ договор ренты сконструирован именно как реальный и односторонний. Он не возлагает на получателя ренты никаких обязанностей, в том числе обязанностей по передаче имущества, поскольку считается заключённым лишь с момента этой передачи. Исходя из этого. Ответственность по данному договору получатель ренты тоже не несёт. Возникает вопрос, каким же является договор ренты по юридической природе - консенсуальным и взаимным или же реальным и односторонним? [[5]](#footnote-5)

Данный договор относится к числу договоров, которые заключаются в письменной форме с нотариальным удостоверением (независимо от вида договора ренты), а договор, который предусматривает отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит ещё и государственной регистрации (ст. 584 ГК).

Договор ренты относится к группе договоров, предусматривающих отчуждение имущества, и по этому признаку сходен с договорами купли-продажи, мены, дарения[[6]](#footnote-6). Однако он является самостоятельным видом договора. От договора дарения договор ренты отличается тем, что лицо, произведшее отчуждение имущества в собственность другого, вправе требовать предоставления встречного удовлетворения - рентного дохода. От договоров купли-продажи и мены договор ренты отличается характером встречного удовлетворения, предоставляемого получателю ренты за отчуждаемое им имущество. По договору купли-продажи покупатель выплачивает за товар (в том числе проданный с рассрочкой платежа) определенную цену. Аналогично по договору мены взаимное отчуждение товара сторонами осуществляется за определенное, заранее оцененное возмещение. По договору же ренты объем причитающихся получателю рентных платежей является неопределенным, ибо обязательство по выплате ренты действует либо бессрочно (постоянная рента), либо на срок жизни получателя (пожизненная рента). Поэтому договор ренты относится к группе алеаторных (рисковых) договоров. Элемент риска, принимаемого на себя каждой из сторон, заключается в вероятности того, что "либо один, либо другой контрагент фактически получит встречное удовлетворение меньшего объема, чем им самим представленное"[[7]](#footnote-7). Отсюда и вытекает одна из особенностей договора ренты - определенный риск. Размер рентных платежей в сумме может быть как больше, так и меньше стоимости имущества, которое передано под выплату ренты.

Договор ренты один из очень щепетильных договоров. Именно поэтому он обязательно подписывается и заверяется у нотариуса. Расторгается он так же нотариально. Договор ренты заключается между рентополучателем и рентоплательщиком. Рентополучатель (обычно) пожилой человек, который при жизни хочет продать свою квартиру рентоплательщику чаще всего из-за своего тяжелого финансового положения. При этом он сохраняет право пожизненного проживания в своей квартире. Продать квартиру без согласия рентополучателя на сделку не возможно. Рентополучатель продает свою квартиру за сумму значительно ниже рыночной стоимости, она так же зависит от того, в каком районе расположена квартира. Помимо этой суммы плательщик ренты, чаще всего, выплачивает получателю небольшую ежемесячную плату в размере, оговоренном заранее с получателем в договоре ренты.

**§ 2. Правовой механизм регламентации договора ренты**

ГК РФ является единственным источником правового регулирования договора ренты. Никакие федеральные законы или подзаконные нормативные правовые акты его не дополняют и в компетенцию субъектов РФ его регулирование не входит. С учетом внутренней классификации разновидностей договора ренты к каждой из них должны применяться нормы о его соответствующем виде (подвиде), а при их недостаточности – «Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением» (§ 1 гл. 33 ГК РФ).

В ст. 585 ГК РФ сказано, что в случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (гл. 30 ГК РФ), а в случае, когда такое имущество передается бесплатно, – правила о договоре дарения (гл. 32 ГК РФ) постольку, поскольку иное не установлено специальными правилами о ренте и не противоречит существу договора ренты.

Однако подобная законодательная конструкция вызывает некоторые вопросы, касающиеся обоснованности указания на применение к договору ренты норм о договоре дарения.

Обязательства, направленные на передачу имущества в собственность, могут быть возмездными или безвозмездными. Признак возмездности (безвозмездности) существенно влияет на нормы, обусловленные направленностью обязательства. Поэтому правила о дарении отражают не просто направленность на передачу имущества в собственность, а безвозмездный характер этих отношений. Следовательно, институт дарения может применяться только к безвозмездным обязательствам. Поэтому, анализируя, нормы какого договорного института могут применяться к ренте в силу общности признака направленности, необходимо также учитывать, возмездные или безвозмездные рентные обязательства.[[8]](#footnote-8)

Любой рентный договор предусматривает встречное предоставление в той или иной форме. Договор ренты, по которому имущество передается без оплаты, в такой же степени является возмездным, как и договор, в котором предусматривается передача имущества за плату. В связи с этим дарение и рента, хотя и характеризуются одинаковой направленностью, все же находятся в различных нормативных плоскостях: договор дарения – в правовом поле, отражающем специфику безвозмездных обязательств, а договор ренты – в правовом поле возмездных договоров. По этой причине к договорам ренты и пожизненного содержания с иждивением нормы о дарении неприменимы.

В ст. 585 ГК РФ предусмотрена также возможность применения правил о купле-продаже лишь к тем рентным отношениям, в которых имущество передается за плату, и только в части передачи и оплаты имущества. ГК РФ не допускает применения норм о купле-продаже к рентным обязательствам, не предусматривающим денежной оплаты.

Буквальное толкование условия ст. 585 ГК РФ о том, что правила купли-продажи, могут применяться лишь к договору ренты, предусматривающему передачу имущества за плату, искусственно исключает из правовой базы, регулирующей рентные отношения, нормы, отражающие единую направленность отношений купли-продажи и ренты, и не касаются различий между ними.

Субсидиарное применение указанных правил вызывает сложности, поскольку оно не должно противоречить существу рентных отношений и особенностям правового регулирования договора ренты. Вышеизложенное свидетельствует, что сначала – приоритет норм, регулирующих рентные отношения, а потом дополнительное правоприменение норм гл. 30 ГК РФ.

Регулирование рентных отношений в ГК РФ осуществляется, в основном, на началах диспозитивности. Большинство норм гл. 33 ГК РФ сформулировано таким образом, чтобы обеспечить необходимую урегулированность отношений сторон даже в тех случаях, когда те или иные вопросы в самом договоре сторонами не учтены. Таковы, в частности, правила о сроках выплаты ренты, индексации ее размера, определении выкупной цены ренты, ответственности за просрочку ее выплаты и др.

В то же время ряд конкретных отношений урегулирован императивным образом. В основном, это касается вопросов, связанных с гарантиями их законности и стабильности, а также обеспеченностью прав получателей ренты, так как придание рентным отношениям указанных свойств является одной из главных целей правового регулирования.

**Глава 2** **Особенности договора ренты в гражданском праве России**

**§ 1 Порядок заключения договора ренты**

Договор ренты относится к числу немногих гражданско-правовых договоров, которые подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Проверяя личность участников сделки, нотариус фактически исключает возможность спора в будущем о том, что лицо неправильно указано в качестве участника сделки, не имело права заключать сделку; фиксируя время заключения сделки, исключает возможность совершения сделки задним числом и связанных с этим споров. Оспаривание нотариально удостоверенной сделки сложнее, чем оспаривание сделки в простой письменной форме.

Договоры ренты, предполагающие отчуждение недвижимого имущества, должны удостоверяться по месту его нахождения, причем независимо от того, является оно жилым или нет. Удостоверение договоров об отчуждении этого имущества обязательно должно производиться нотариусом, на территории деятельности которого находится недвижимое имущество.

Несоблюдение нотариальной формы влечет недействительность договора ренты, такая сделка считается согласно ст. 165 ГК РФ ничтожной.

Однако в некоторых случаях, если содержание сделки не противозаконно, стороны четко выразили волю и одна из сторон частично или полностью исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения, суд вправе признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется.

Заключающие договор лица часто имеют слабое представление о своих правах и последствиях заключения договора и т.п. В этих условиях помощь нотариуса, в частности установление им подлинной воли сторон, заключающих договор.

Лица, желающие заключить договор ренты, должны быть предельно осторожны при его оформлении. Они должны точно знать, какой договор заключают и каковы права и обязанности каждого. Необходимо внимательно ознакомиться со всеми условиями в договоре, чтобы избежать недоразумений в дальнейшем.

Так, в 2005 г. А. продала К. принадлежащий ей на праве собственности дом. В 2009 г. она обратилась в суд с иском о признании договора купли-продажи этого дома недействительным, ссылаясь на следующее. При оформлении сделки у нотариуса она была уверена, что заключает договор купли-продажи с условием пожизненного содержания, К. обязалась содержать ее, и исполняла это в течение трех лет, но затем у них испортились отношения, ей стало известно, что ответчица ее обманула, заключив договор купли-продажи без условия пожизненного содержания.

Удовлетворяя иск А., суд на основании показаний свидетелей признал установленным, что истица была введена в заблуждение о предмете договора, поскольку считала, что заключен договор купли-продажи дома с условием ее пожизненного содержания.

Однако эти выводы суда были признаны неправильными, указанное решение, а также определение суда кассационной инстанции, которым решение оставлено без изменения, отменены Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ по следующим основаниям.
На основании ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой соответствующему случаю форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Как установлено судом, между сторонами заключен договор купли-продажи земельного участка с находящимися на нем объектами недвижимости. В нем нет указания о продаже дома с условием пожизненного содержания продавца. Договор подписан продавцом и покупателем, удостоверен нотариусом и зарегистрирован. Согласно показаниям удостоверившего договор купли-продажи нотариуса, данным в судебном заседании, заключенным между сторонами договором не предусматривалось условие о пожизненном содержании продавца, договор зачитан истице, она подтвердила факт получения денег за дом.

Выводы о том, что К. ввела в заблуждение А. относительно предмета договора (фактически между сторонами действовали отношения, вытекающие из договора купли-продажи с условием пожизненного содержания продавца), письменными доказательствами по делу не подтверждены.

Между тем согласно ст. 60 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее ГПК РФ)[[9]](#footnote-9)обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами. Договор купли-продажи дома, а также договор купли-продажи с условием пожизненного содержания относятся к сделкам, совершаемым в письменной форме (ст. 161 ГК РФ), а в случаях, предусмотренных соглашением сторон, — в нотариально удостоверенной форме, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась (п. 2 ст. 163 ГК РФ).

Согласно ст. 162 ГК РФ несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства. Суд же сделал свой вывод, основываясь только на показаниях свидетелей.

Истица А. в силу ст. 56 ГПК РФ должна доказать, что договор купли-продажи дома заключен с условием пожизненного содержания продавца, при этом ей необходимо представить письменные доказательства.[[10]](#footnote-10)

Помимо нотариального удостоверения договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации (ст. 584 ГК РФ).

Государственная регистрация является институтом гражданско-правового принуждения. Принуждение заключается в необходимости публичного признания и подтверждения прав и сделок соответствующими законодательству. Посредством такого признания права сделки приобретают юридическую силу.[[11]](#footnote-11)

Действующее законодательство выделяет регистрацию прав на недвижимое имущество и регистрацию сделок с недвижимостью. Различия между регистрацией прав и регистрацией сделок сводятся к следующему.

В первом случае регистрационная запись призвана иметь правоустанавливающее значение и результатом осуществления данной регистрации должно являться то, что правообладатель не обязан где бы то ни было в дальнейшем доказывать свое право, в том числе его объем и содержание, никакими иными доказательствами, кроме самой регистрационной записи в реестре, что возможно только в отношении прав, объем и содержание которых определены законом.

При осуществлении государственной регистрации договора ренты, на основе которого происходит переход прав на недвижимость, такому акту подлежат и сам факт перехода имущества в собственность соответствующей стороны, и лежащее на этом имуществе обременение, связанное с необходимостью выплачивать ренту Статья 12 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[12]](#footnote-12) позволяет сделать вывод, что при заключении договора ренты производится запись о переходе права собственности на определенную недвижимость к новому правообладателю.

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», определив процедуру такой регистрации, поставил совершение любой сделки с недвижимостью, требующей государственной регистрации в учреждении юстиции, в зависимость от наличия в Едином государственном реестре прав записи о государственной регистрации ранее возникших прав на соответствующий объект. Права на недвижимое имущество, возникшие до введения в действие указанного Закона (т.е. до 31 января 1998 г.), признаются им юридически действительными и при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. Однако при намерении совершить сделку с недвижимостью ранее возникшие права должны быть зарегистрированы в Едином государственном реестре в учреждении юстиции, независимо от их регистрации в БТИ, земельном комитете или местной администрации.[[13]](#footnote-13)

Государственная регистрация сделок согласно Закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» представляет собой юридическое основание фиксации перехода прав на недвижимость или возникшего обременения соответствующего права. Записи об обременении рентой и залогом должны быть внесены регистратором без дополнительного заявления и дополнительной платы, поскольку данные ограничения и обременения установлены законом, а не соглашением сторон. Если плательщик ренты не подаст заявления о регистрации таких ограничений и регистратор не внесет соответствующей записи, то плательщик ренты получит свидетельство о государственной регистрации права собственности без указания на наличие ограничений права. В случае дальнейшего отчуждения имущества, переданного под выплату ренты, получателю ренты или приобретателю недвижимости будет причинен материальный ущерб, тогда ответственность может быть возложена на учреждение юстиции за несвоевременное и неточное внесение записей в Единый государственный реестр.

Таким образом, при заключении договора ренты, предполагающего передачу под выплату ренты недвижимого имущества, в Единый государственный реестр вносятся записи о регистрации: во-первых, договора; во-вторых, права собственности плательщика ренты; в-третьих, обременения рентой; в-четвертых, залога в пользу получателя ренты.

На основании сказанного можно сделать вывод о том, что договор ренты признается заключенным и тем самым породившим соответствующие права и обязанности для сторон только после нотариального удостоверения, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, — с момента его государственной регистрации.

Последствием отсутствия государственной регистрации в тех случаях, когда таковая является обязательной, могут быть названы: для права — отсутствие самого права; для договора — его незаключение. Если договор, подлежащий государственной регистрации, не зарегистрирован в установленном законом порядке, то он не считается заключенным (п. 3 ст. 433 ГК РФ), а следовательно, его исполнение не может быть обеспечено принудительной силой государства.

Существует и общая норма ГК РФ (п. 1 ст. 165), согласно которой нарушение требований об обязательной государственной регистрации сделки влечет за собой ее ничтожность. Это означает, что такая сделка недействительна с момента ее заключения независимо от того, будет ли она оспорена одной из сторон или третьим лицом в суде. В подобных случаях в виде последствия предусмотрено восстановление сторон в прежнем состоянии: получатель ренты получает обратно переданную вещь, но обязан возвратить плательщику ренты полученные рентные платежи.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод, что, если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, такой договор будет считаться недействительной сделкой на основании п. 1 ст. 165 ГК РФ. Если же договор о передаче под ренту недвижимого имущества будет нотариально удостоверен, но не подвергнут государственной регистрации, он будет считаться, в соответствии с п. 3 ст. 433 ГК РФ, незаключенной сделкой, поскольку ст. 584 ГК РФ не содержит указаний на его недействительность.

Сказанное свидетельствует о наличии существенного противоречия в формулировке ст. 584 ГК РФ. Ведь получается, что если стороны нотариально удостоверят договор на отчуждение под выплату ренты недвижимого имущества, но не подвергнут его государственной регистрации, то они как участники незаключенного договора не могут требовать применения норм о недействительности сделки, хотя могли бы требовать этого при игнорировании правил о нотариальном удостоверении договора ренты.[[14]](#footnote-14)

Данный вывод подтверждают и материалы судебной практики. После заключения договора ренты были сданы документы для государственной регистрации договора и права собственности на квартиру, однако государственная регистрация была приостановлена на один месяц для получения разрешения на оформление сделки от общественной жилищной комиссии. Рентополучатель не смог присутствовать при заключении сделки лично, поскольку находился в больнице, но при этом просьбу о регистрации документов направил письменно с соблюдением всех необходимых формальностей. Однако рентополучатель скончался, и в регистрации договора было отказано в связи со смертью одной из сторон сделки.

Противоположное решение было вынесено Чертановским межмуниципальным судом г. Москвы Истица обратилась в суд с иском о признании за ней права собственности на квартиру. Она мотивировала свой иск тем, что в октябре 2008 г. она заключила с собственницей квартиры В. договор пожизненного содержания с иждивением, однако они не успели зарегистрировать его в Департаменте муниципального жилья г. Москвы, поскольку В. плохо себя чувствовала и истица не решилась везти ее в ДМЖ для регистрации договора, а в ноябре 2008 г. В. скончалась. ДМЖ г. Москвы отказался зарегистрировать данный договор.

В соответствии с п. 3 ст. 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Как установлено в судебном заседании, сделка заключена в надлежащей — нотариальной — форме, истицей по делу полностью исполнены условия сделки: она содержала В., а впоследствии похоронила ее и оплатила услуги по погребению.

Кроме того, как следует из текста доверенности, у истицы имелось право зарегистрировать данный договор в ДМЖ, однако она не имела возможности вовремя воспользоваться данным правом, поскольку ухаживала за больной В. и не могла отъехать от нее для регистрации договора.

Всесторонне оценив приведенные выше доказательства, суд приходит к убеждению о том, что в данном случае необходимо применить аналогию права и считать смерть В. уклонением от регистрации сделки, обязав ДМЖ г. Москвы зарегистрировать данный договор, признав за истицей право собственности на спорную квартиру.

Президиум Верховного Суда РФ в ответ на вопрос: можно ли считать договор ренты заключенным с момента его нотариального удостоверения в случае, если рентополучатель умер, не успев его зарегистрировать, указал: «Так как договор ренты подлежит государственной регистрации, права и обязанности по нему возникают у сторон именно с этого момента. В случае, когда предусмотренное законодательством обязательное требование о государственной регистрации договора не соблюдено, такой договор не имеет юридической силы и не может иметь никаких юридических последствий. Следовательно, его нельзя считать заключенным с момента его нотариального удостоверения»[[15]](#footnote-15) Таким образом, данный вопрос законодательством урегулирован, но тем не менее он нередко становится предметом обсуждения и споров.

По мнению У. Новопашиной заключив договор ренты, собственник распорядился своим имуществом по своему усмотрению; подав документы на государственную регистрацию и направив заявление с просьбой зарегистрировать сделку, собственник выполнил все требования для обеспечения действительности сделки. Положение же Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ограничивает права граждан по распоряжению своим имуществом, поскольку обусловливает возникновение прав и обязанностей по сделке действиями государственного органа, а не волеизъявлением сторон. Решение этой проблемы автору видится путем внесения изменений в законодательство либо путем обращения в Конституционный Суд с требованием о признании данной нормы Закона неконституционной. Кроме того, автор считает разумным вспомнить судебную практику, возникшую в период приватизации, когда суды признавали право на включение в наследственное имущество квартиры на основании заявления о приватизации, которое было подано при жизни наследодателя, но решение о приватизации было вынесено после его смерти.[[16]](#footnote-16)

С точки зрения справедливости мнение правильно, но существует и оборотная сторона медали. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним является достаточным документом для совершения сделки, в том числе и для заключения договора ренты. Если требование закона об обязательной государственной регистрации не будет неукоснительно соблюдаться, появится риск подписания и нотариального удостоверения нескольких договоров на один и тот же объект недвижимости.

**§ 2. Содержание договора ренты и ответственность сторон**

 Сторонами договора ренты выступают: получатель ренты (рентный кредитор) – лицо, передающее свое имущество в собственность другому лицу с целью получения от последнего в течение длительного периода времени дохода (ренты), и плательщик ренты (рентный должник) – лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему его лицу в течение длительного периода времени доход (ренту). На вопрос о том, кто может быть получателем и кто – плательщиком ренты, в законе нет прямого ответа.

Системный анализ норм общей части гражданского законодательства и непосредственно норм гл. 33 ГК РФ позволяет говорить, что получателями постоянной ренты могут выступать любые граждане, как те, которые передали имущество под выплату ренты, так и те, которые были указаны в качестве получателей ренты гражданами, передавшими свое имущество под выплату ренты.

Наряду с гражданами получателями постоянной ренты могут быть некоммерческие организации, если это не противоречит закону и целям их деятельности. При этом основополагающее значение имеют цели деятельности некоммерческих организаций как таковых согласно ст. 2 Федерального закона «О некоммерческих организациях»[[17]](#footnote-17), а равно специальные цели, определенные тем же законом для каждого из выделенных в нем видов организаций.

В качестве получателей пожизненной ренты и ее разновидности – пожизненного содержания с иждивением – могут выступать исключительно граждане.

Что касается плательщиков ренты, то закон не содержит каких-либо ограничений их субъектного состава. Плательщиками ренты могут быть любые граждане, юридические лица, заинтересованные в приобретении имущества, предлагаемого получателем ренты, и способные выполнить императивные требования, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты.

В обязанности плательщика ренты входит выплата в указанном в договоре порядке и размере рентных платежей. Это общая норма конкретизируется применительно к особенностям каждого из видов договора ренты.

Общие положения о договоре ренты не включают на этот счет специальных указаний. Предусмотренное в § 1 гл. 33 ГК РФ регулирование относится главным образом к способам обеспечения прав получателя ренты. Первый из таких способов связан с тем, что рента обременяет возникшее у плательщика право собственности на полученное им под выплату ренты имущество. При этом установлена дополнительная гарантия для получателя ренты в случаях, когда плательщик ренты отчуждает переданное ему в собственность получателем недвижимое имущество: перед получателем ренты появляются два должника. Это, во-первых, тот, кто приобрел обремененную рентой недвижимость у плательщика, и, во-вторых, сам плательщик – лицо, заключившее договор с получателем (п. 2 ст. 586 ГК РФ).

В виде общего правила предполагается, что ответственность первоначального плательщика перед получателем ренты по отношению к приобретателю обремененного рентой имущества является субсидиарной. Первоначальный должник может нести и солидарную ответственность с лицом, которому передана вещь, если это прямо предусмотрено договором ренты.

Во всех случаях, когда под выплату ренты переданы денежная сумма или иное движимое имущество, в договор ренты должно быть внесено условие, которое предусматривает либо использование определенного способа обеспечения исполнения обязательства, либо страхование в пользу получателя ренты риска ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства выплатить ренту.

Наконец, в качестве особой гарантии прав получателя ренты законом предусматривается выплата в его пользу процентов в связи с допущенной плательщиком ренты просрочкой (ст. 588 ГК РФ). Размер этих процентов определяется самими сторонами, а если он в договоре не установлен, – то учетной ставкой банковского процента на день исполнения обязательства или его соответствующей части, действующей в месте жительства (месте нахождения) получателя ренты. В это связи считаем уместным, привести один из примеров. « Бесквартирные граждане все чаще заключают с пожилыми собственниками жилья договор ренты - пожизненного содержания с иждивением. Но судебная практика свидетельствует: условия договора, как правило, выполняются только в первые годы. А если пожилой собственник недвижимости - долгожитель, то молодых опекунов его долголетие, мягко говоря, начинает раздражать.

...С тетей Дусей мне пришлось общаться через дверь. Соседка, которая ухаживает за старушкой, с ужасом обнаружила, что ее парализованная подопечная умудрилась закрыть дверь изнутри и теперь не может открыть.

- Тетя Ду-у-ся, зачем вы закрылись? - кричала она старушке в замочную скважину. - Я же к вам не попаду!

- Я эту боюсь, - отозвался голос из-за двери.

"Эта" - молодая женщина Фирдаус А., официальная опекунша Евдокии Алексеевны, владелицы однокомнатной квартиры в центре Казани, семь лет назад вызвавшаяся ухаживать за одинокой бабушкой. Не бескорыстно, а за квартиру. Сделку, как водится, стороны оформили у нотариуса. Но то ли редкостью были тогда договоры ренты, то ли намеренно вторая сторона не расписала своих обязательств, только самый главный пункт договора выглядит весьма расплывчато. Опекун, говорится в нем, обязуется пожизненно полностью содержать пожилую женщину, обеспечивая ее питанием, одеждой, уходом, необходимой помощью, но как конкретно - ни слова. Это позже, на суде, из пояснений юристов выяснилось, что по закону в договоре ренты должна быть четко определена стоимость всего объема услуг и содержания с иждивением. И последнее не может быть меньше двух "минималок" в месяц.

Неконкретность и привела стороны к конфликту. Ведь если в первые годы опекун свои обязательства худо-бедно выполняла, то затем лишь платила за квартиру, что не помешало ей, однако, перевести лицевой счет на себя и прописать в квартире двух своих взрослых дочерей. Узнав об этом, баба Дуся побежала в суд и попросила договор ренты расторгнуть.

В исковом заявлении Евдокия Алексеевна написала, что опекунша приходила к ней раз в месяц, не помогала и денег не давала. Крохотной пенсии на питание и лекарства не хватало, поэтому она или подрабатывала (нянчила детей у соседей, мыла посуду в столовой), или продавала вещи из квартиры. Что, дескать, подтвердят ее свидетели. Суд женщине отказал: нечего, мол, бабушка, капризничать! Все условия договора вашей опекуншей выполняются: она и телефон, и газовую колонку вам поставила, ремонт в квартире сделала, а вы недовольны!

...А вскоре забеспокоились соседи: уже четыре дня как старушка не выходит во двор и не отвечает на телефонные звонки. Когда с помощью участкового они попали в квартиру, то увидели бабу Дусю неподвижно лежащей на полу. Инсульт! Больше месяца старые подруги по очереди дежурили у нее в больнице. Опекунша же, по их словам, появилась у кровати больной только в день выписки. Возвратившись домой, тетя Дуся попросила поменять в квартире замок и не пускать ее на порог.

Пикантность ситуации в том, что юридически, по документам, ответственность за парализованную тетю Дусю несет ее опекун, но фактически ухаживают за больным человеком ее пожилые приятельницы. А Фирдаус регулярно наведывается к тете Дусе и пытается выполнять условия своего договора, можно сказать, насильно, что вызывает бурный протест у больного человека. Война сторон продолжается. Адвокат бабули обратилась в суд с повторным иском. Опекунша - в милицию с жалобой на тех, кто препятствует ей ухаживать за старушкой.

Фира не скрывает, что делает это только из-за квартиры. Ее муж - бывший военнослужащий. Очередь на квартиру в райисполкоме - четырехсотая. Семья мыкается по общежитиям.

- Но если бы я знала, чем этот договор обернется, никогда бы не согласилась ухаживать за пожилым человеком! - призналась она мне и назвала свою ситуацию тупиковой.

По ее словам, ее просто подставили. О болезни бабушки не сообщили. Когда она спрашивала, где тетя Дуся, отвечали, что уехала в деревню. А теперь этим моментом воспользовались те, кто тоже положил глаз на квартиру старушки.

В районном отделе соцзащиты стороны пытаются помирить и найти компромиссное решение. Увы, все безуспешно...»[[18]](#footnote-18). Таким образом содержание договоры ренты должно в полной мере содержать все существенные условия – предмет, стороны, права и обязанности, ответственность сторон, во избежание не однозначного толкования содержания договора.

**§ 3 Основания и правовые последствия расторжения договора ренты**

Как и любое обязательство, договор ренты может быть прекращен соглашением сторон о расторжении договора и по основаниям, предусмотренным гл. 26 ГК РФ, за исключением прекращения обязательства исполнением. Кроме того, прекращение обязательств по выплате ренты имеет свои особенности, присущие только данному договору. Гражданский кодекс РФ также предусматривает возможность расторжения договора по требованию одной из сторон в судебном порядке (п. 2 ст. 450).

Расторжение договора представляет собой волевой акт, направленный на прекращение неисполненного надлежащим образом договора и тем самым - возникших из него обязательств на будущее время. Институт расторжения договора, предусмотренный современным гражданским законодательством РФ, является новым правовым инструментом, предназначенным для эффективного регулирования гражданского оборота.[[19]](#footnote-19) Договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон либо по инициативе одной из сторон.

В случае расторжения договора ренты по соглашению сторон проблем, как правило, не возникает. Если же инициатором расторжения договора выступает лишь одна сторона, то разрешать данное дело чаще всего приходится суду. Инициатором, как правило, является получатель ренты, поскольку, являясь более слабой стороной, он более защищен законодателем[[20]](#footnote-20).

Порядок расторжения и прекращения договоров постоянной и пожизненной ренты существенно отличается. Несмотря на то, что договор постоянной ренты носит бессрочный характер, он может быть прекращен. Прежде всего, обязательство по выплате постоянной ренты может быть прекращено соглашением сторон о расторжении договора. При этом стороны сами определяют, на каких началах это происходит, в частности, производится ли возврат имущества и уже выплаченных рентных платежей, выплачивается ли получателю ренты какая-либо компенсация или нет и т. п. Получатель ренты может в любой момент отказаться от дальнейшего получения рентных выплат, тем самым прекратив обязательство прощением долга (ст. 415 ГК РФ). Однако, если постоянная рента была установлена в его пользу другим лицом, то в случае отказа получателя ренты от своих прав ими может воспользоваться лицо, установившее ренту. Допустимы также и иные способы прекращения обязательства по выплате постоянной ренты, предусмотренные гл. 26 ГК РФ, за исключением прекращения обязательства исполнением (ст. 408 ГК РФ).

Обязательство по выплате постоянной ренты может прекратиться также в результате случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату ренты данного вида, если имущество было передано под выплату ренты за плату и плательщик потребует прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты (п. 2 ст. 595 ГК РФ)[[21]](#footnote-21)

Особым случаем прекращения договора постоянной ренты является выкуп постоянной ренты. Выкуп ренты заключается в том, что плательщик ренты выплачивает ее получателю одновременно или иным способом денежную сумму, равную цене постоянной ренты. Выкуп может быть осуществлен по инициативе любой из сторон. Цена постоянной ренты может быть установлена в договоре. Если условие о выкупной цене ренты в договоре отсутствует, то ее выкуп осуществляется по цене, определенной в соответствии с законом. Если имущество было передано под выплату постоянной ренты за плату, то цена выкупа постоянной ренты соответствует годовой сумме подлежащей выплате ренты (п. 2 ст. 594 ГК РФ). Если же имущество было передано под выплату постоянной ренты бесплатно, то цена выкупа постоянной ренты слагается из годовой суммы подлежащей выплате ренты и цены переданного имущества. Цена имущества определяется по правилам, предусмотренным п. 3 ст. 424 ГК РФ (п. 3 ст. 594 ГК РФ)[[22]](#footnote-22)

Договор прекращается с поступлением всей суммы выкупа к получателю постоянной ренты, если стороны не предусмотрели иного порядка выкупа.

Стороны могут предусмотреть в договоре запрет на выкуп ренты при жизни ее получателя либо в течение иного срока, не превышающего 30 лет с момента заключения договора. Но стороны не могут установить в договоре условие об отказе от права выкупа ренты ее плательщиком, так как в соответствии с п. 3 ст. 592 ГК РФ такое условие будет ничтожным[[23]](#footnote-23).

Плательщик постоянной ренты совершенно свободен в принятии решения о ее выкупе. Закон не устанавливает каких-либо оснований, чтобы плательщик мотивировал свой отказ от дальнейшей выплаты ренты. В отличие от него получатель ренты ограничен в требовании выкупа постоянной ренты теми основаниями, которые перечисляет закон, а также предусмотренными договором.

Чтобы осуществить свое право на выкуп, плательщик должен соблюсти ряд формальностей. При заключении договора желательно оговорить срок, в течение которого получатель ренты будет извещен о выкупе. Минимальный срок для информации установлен законом: не менее 3-х месяцев до момента будущего прекращения выплаты ренты. Это правило применяется, если в договоре не указан более длительный срок. Плательщик постоянной ренты, решившийся на выкуп, обязан заявить об этом в письменной форме .

В целях защиты интересов получателя ренты законом установлено, что обязанность по выплате ренты с плательщика не снимается до тех пор, пока получателю ренты не будет выплачена вся сумма выкупа. Впрочем, это правило закона является диспозитивным и действует лишь тогда, когда договором не предусмотрен иной порядок выкупа ренты.

В определенных случаях получатель постоянной ренты может потребовать выкупа ее плательщиком, что повлечет расторжение договора. Перечень оснований, по каким получатель ренты вправе требовать ее выкупа плательщиком, назван в ст. 593 ГК РФ. Этот перечень не является исчерпывающим, другие случаи могут быть названы в договоре. Эти основания связаны, в первую очередь, с нарушением плательщиком принятых на себя по договору обязательств.

Прежде всего, это задержка выплаты рентных платежей более чем на один год. Данное основание носит хотя и разовый, но грубый характер неисполнения взятого на себя обязательства. От этого основания отличается другое, свидетельствующее о неплатежеспособности плательщика постоянной ренты, - это постоянно действующий фактор. К нему приравнивается и серьезная опасность возможных будущих неплатежей против согласованных договором размеров и сроков рентных платежей, так важных для получателя постоянной ренты. Прогноз вероятной опасности неплатежей должен базироваться на обстоятельствах, очевидно свидетельствующих, что рента не будет поступать к получателю в ближайшей перспективе[[24]](#footnote-24). Еще одно основание, по которому получатель вправе требовать ее выкупа, - нарушение плательщиком своего обязательства, обеспечивающего выплату ренты (ст.587 ГК).

Последнее основание, названное в ст. 593 ГК РФ, связано с таким распоряжением плательщика недвижимым имуществом, переданным ему под выплату ренты, в силу которого оно поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами, которые тем самым стали плательщиками ренты. При этом не имеет значения, является ли общая собственность совместной или долевой. Тем самым у получателя ренты появляется несколько плательщиков, что нарушает интересы получателя ренты, доверительно передавшего недвижимость персонально одному плательщику ренты. Требование получателя к плательщику ренты - мера защиты его существенного интереса.

Договор пожизненной ренты прекращается смертью получателя ренты, а также соглашением сторон. В практике иногда встречаются случаи применения к договорам пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением общих норм о прекращении обязательства новацией (ст. 414 ГК РФ). Обязательство прекращается соглашением сторон о замене первоначального обязательства, существовавшего между ними, другим обязательством между теми же лицами, предусматривающим иной предмет или способ исполнения (новация). Таким образом, место прекратившего обязательства занимает новое. Непременное требование к новации - сохранение субъектного состава обязательства (в первоначальном и вновь возникшем обязательстве выступают тот же кредитор и тот же должник). Применительно к договору пожизненной ренты или к договору пожизненного содержания с иждивением, по которым передаваемым по договору было недвижимое имущество, это выглядит как договор между покупателем квартиры, принадлежащей плательщику ренты, плательщиком ренты, приобретающим другую квартиру, продавцом этой квартиры и получателем ренты. Плательщик ренты продает свою квартиру, одновременно приобретая другую. Обременение в виде залога снимается с продаваемой квартиры и возлагается на приобретаемую квартиру. Обязательство плательщика ренты в части предоставления первоначально приобретенной квартиры для проживания получателя ренты прекращается, заменяясь на такие же обязательства, но в отношении приобретаемой квартиры.

Интересна точка зрения о возможности прекращения обязательства плательщика ренты путем прощения долга получателем ренты (ст. 415 ГК РФ). Прощение долга не предполагает встречного удовлетворения. Прощение долга выражается в форме освобождения кредитором должника от имущественной обязанности. В результате прощение долга становится одним из видов дарения. В этой связи оно должно быть основано на соглашении сторон и подчиняться ограничениям и запретам, установленным для договора дарения. В практике это основание прекращения обязательства по договорам ренты применения еще не нашло.[[25]](#footnote-25)

Согласно п. 1 ст. 599 ГК РФ: "В случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты рентополучатель вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты на условиях, предусмотренных статьей 594 настоящего Кодекса, либо расторжения договора и возмещения убытков". То есть получатель ренты наделен в целях защиты своего положения правом требовать от плательщика выкупа ренты и тем самым инициативно прекратить договор, оставшись при своем интересе. У плательщика пожизненной ренты такого права нет[[26]](#footnote-26).

Таким образом, основанием инициативного требования расторжения договора получателем ренты в договоре пожизненной ренты является существенное нарушение договора со стороны плательщика. Перечня таких оснований, даже примерного, закон не называет. В силу п. 2 ст. 450 ГК РФ существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной части лишается того, на что вправе была рассчитывать при заключении договора. Это общее понятие существенного нарушения договора может быть раскрыто через основания, приведенные в договоре постоянной ренты. Однако стороны вправе предусмотреть в договоре, что именно они понимают под существенным нарушением договора.

В то же время существенное нарушение договора следует трактовать в соответствии со смыслом предписаний закона, который состоит в том, что существенным следует признавать такое нарушение, которое влечет для другой стороны невозможность достижения цели договора. В этой связи термин "ущерб" не должен толковаться ограничительно. Кроме возможных высоких дополнительных расходов, неполучения доходов, он включает и другие последствия, существенно отражающиеся на интересах стороны[[27]](#footnote-27).

При существенном нарушении договора получатель ренты вправе по своему усмотрению либо требовать от плательщика ренты ее выкупа, либо расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков (п. 1 ст. 599 ГК РФ). Однако, если под выплату пожизненной ренты были переданы бесплатно квартира, жилой дом или иное имущество, получатель пожизненной ренты вправе при существенном нарушении договора недобросовестным плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты (п. 2 ст. 599 ГК РФ). Выкуп имущества осуществляется на тех же условиях, которые установлены в отношении выкупа постоянной ренты, то есть по цене, заранее оговоренной сторонами в договоре или определенной в соответствии с законом (ст. 594 ГК РФ).

Право требовать прекращения договора по данным основаниям плательщику ренты не принадлежит.

Сторона, ссылающаяся на существенное нарушение договора, должна представить суду соответствующие доказательства его наличия. Сам факт наличия такого нарушения не служит основанием для расторжения договора, если в разумный срок нарушение устранено.

Приведем пример из правоприменительной практики: так, по договору пожизненного содержания с иждивением А. передал К. свою 1-комнатную квартиру, а К. обязалась пожизненно содержать А., обеспечивая его питанием, одеждой, уходом, необходимой помощью, сохранив в его бесплатном пожизненном пользовании квартиру. Стоимость всего объема содержания с иждивением составила два минимальных размера оплаты труда, установленных законом, ежемесячно.

Гражданин А. предъявил иск о расторжении данного договора, обосновывая его тем, что ответчица не выполняет принятых на себя по договору обязательств: не оплачивает квартиру, не обеспечивает его питанием, одеждой, необходимой помощью, не выплачивает установленную договором сумму. Никакой договоренности о том, что он сам должен оплачивать квартиру, у него с ответчицей не было.

Ответчица иск не признала, пояснив в судебном заседании, что истец не был официально женат на ее тете, что еще до смерти тети они с А. заключили данный договор, и ответчица постоянно ему помогала: покупала продукты, стирала, убирала квартиру, навещала его по два раза в неделю. В 2006 г. А. познакомился с женщиной и попал под ее влияние, после чего потребовал от ответчицы вернуть ему ключи от его квартиры, не захотел с ней более общаться. Что касается платы за квартиру, у А. хорошая пенсия, он никогда не нуждался, поэтому по устной договоренности между ними А. самостоятельно платил за квартиру. Однако с осени 2006 г., видя, что он все больше попадает под влияние новой знакомой, которая хочет получить его квартиру, К. сама платила за квартиру, о чем свидетельствуют копии квитанций. Суд считает иск обоснованным и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям. Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ договор может быть изменен или расторгнут по требованию одной из сторон по решению суда только при существенном нарушении его условий другой стороной. Таковым признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В соответствии с п. 2 ст. 605 ГК РФ при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты. Свидетели Г., Б., Ф. в суде показали, что знакомы с А. более 10 лет, являются соседями, постоянно ходят друг к другу в гости. Свидетели помогают ему принести из магазина продукты на его деньги, свидетель Г. помогает в уборке квартиры. О существовании ответчицы знают со слов А., что он "подписал" ей квартиру, а она ему никак не помогает. Свидетели же К., 3. и В. в судебном заседании показали, что К. помогала А. еще до заключения договора, а с 2005 г. постоянно приезжала, убиралась у него, привозила продукты. Свидетели К. и В. знают это со слов самой ответчицы, а 3., являющаяся соседкой А. по лестничной площадке, показала, что много раз видела, как ответчица приходила к А., а 2 или 3 раза оставляла у нее продукты для истца. Оценивая показания свидетелей, суд приходит к выводу о том, что показания К. и В. нельзя положить в основу решения. Свидетельница 3. показала, что видела, как ответчица приходит в квартиру, но не видела, как она там убирается или что приносит и приносит ли истцу. То обстоятельство, что К. оставляла у нее несколько раз продукты для А., не является подтверждением регулярного и в надлежащем размере выполнения К. своих обязанностей по договору. Кроме того, показания данных свидетелей о регулярном выполнении ответчицей своих обязанностей по содержанию А. не нашли подтверждения в материалах дела и опровергаются другими доказательствами по делу. Показания свидетелей Г., Б., Ф. конкретны, последовательны, непротиворечивы и активно подтверждаются имеющимися в материалах дела доказательствами.

Ответчица утверждает, что выполняла взятые на себя по договору обязательства, однако не представила суду достаточно достоверных доказательств своего утверждения. Напротив, истец утверждает, что никаких договоренностей с ответчицей по поводу оплаты квартиры не было достигнуто и он оплачивал квартиру, так как вынужден был это делать, представил находящиеся у него квитанции об оплате. Ответчица начала платить за квартиру, как обязана по договору, только с осени 1998 г., что суд признает существенным нарушением условий договора, ведь истец рассчитывал бесплатно пользоваться квартирой и согласно договору был вправе на это рассчитывать. Не представлено ответчицей и доказательств того, что она регулярно выполняла обязанность по содержанию истца в размере оговоренной суммы. Из материалов дела усматривается, что она редко навещала истца, и не установлено, помогала ли ему материально. Всесторонне исследовав доказательства, суд признает правомерным требование истца о расторжении данного договора и возврате ему в соответствии с п. 2 ст. 605 ГК РФ в собственность его квартиры[[28]](#footnote-28).

Основанием для расторжения договора ренты может быть также изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, так как ГК РФ предусматривает возможность изменения и расторжения договора в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении (ст. 451). Для законодательства России указанные нормы представляют собой абсолютно новые положения.

Признание законодательством правового значения изменения обстоятельств, прежде всего, ставит вопрос о критериях их оценки, а также о характере и способах приведения договора в соответствие с произошедшими изменениями при наличии возможностей для выполнения обязательств.

Согласно ст. 451 изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Данное определение, которое не содержит перечисления конкретных явлений, событий, фактов в качестве основания для признания изменения обстоятельств существенным, носит абстрактный характер. Это предполагает конкретизацию таких положений ст. 451 ПК РФ, как "существенный характер", "значительность" нарушения имущественных интересов в договоре, "справедливое распределение расходов"[[29]](#footnote-29).

Поскольку объем официально опубликованных судебных решений, связанных с применением ст. 451 ГК РФ невелик, представляется важной разработка определенных рекомендаций для ориентации судов и участников гражданского оборота, как для общих, так и для специальных случаев изменения обстоятельств.

Анализ международной судебной практики и решений иностранных судов по применению рассматриваемых положений позволяет сделать некоторые выводы, которые могут быть полезны при разрешении аналогичных дел российскими судами.

При существенном изменении обстоятельств основание договора в прежнем виде перестает существовать. Договор становится неприемлемым для должника. Связь между отпадением основания договора и существенным изменением обстоятельств, равно как и то, что другой стороне были известны причины, побудившие должника заключить договор, должны быть им доказаны. Закон возлагает на заинтересованную сторону бремя опровержения презумпции того, что изменение обстоятельств не является существенным, и доказательство того, что для нее из-за такого изменения обстоятельств возникает ситуация неприемлемости исполнения договора в неизменном виде вследствие чрезвычайной обременительности.[[30]](#footnote-30)

Для того чтобы суд изменил или расторгнул договор при существенном изменении обстоятельств, необходимо одновременное наличие определенных условий.

Во-первых, стороны на момент заключения ими договора не могли предвидеть существенного изменения обстоятельств. Должно быть выяснено, могла ли сторона на момент заключения договора при сложившейся ситуации разумно предусмотреть возможность наступления изменившихся обстоятельств. Решающим фактором в оценке изменения обстоятельств будет ответ на вопрос о том, могли ли стороны разумно предвидеть такое изменение.

Положения ст. 451 ГК РФ не применяются, если сторона знала о неблагоприятном развитии событий или могла бы разумно принять их во внимание до заключения договора и избежать отрицательных последствий. Изменение обстоятельств может происходить постепенно и до заключения договора, о чем стороны знают, но течение таких событий может непредвиденно ускориться и привести к существенному изменению обстоятельств.

Во-вторых, причины, повлекшие радикальные изменения обстоятельств, должны быть после их возникновения непреодолимы для должника при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требуется по характеру дела и условиям оборота. По смыслу закона, к подобным причинам можно отнести не только непреодолимую силу, но и другие обстоятельства, находящиеся вне контроля сторон.

В-третьих, существенное изменение обстоятельств приводит к ситуации экономической невозможности исполнения, то есть обстоятельства изменились настолько, что строгое исполнение договора сторонами нарушило бы баланс их имущественных интересов и повлекло бы для одной из них весьма ощутимый ущерб (она в значительной степени лишилась бы того, на что вправе была рассчитывать при заключении договора).

Основанием к расторжению договора ренты в соответствии со ст. 451 ГК РФ может послужить также неисполнение обязательств плательщиком ренты вследствие, например, потери им работы, рождения ребенка, что делает затруднительным или невозможным оказание материальной и иной помощи согласно договору.

Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при его существенном нарушении другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии с п. 2 ст. 605 ГК РФ при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи содержанием получателя ренты.

Граждане часто заблуждаются относительно правовых последствий расторжения сделки в судебном порядке, необоснованно считая, что после вступления решения суда в силу и его регистрации утраченное право на недвижимое имущество автоматически восстанавливается. Если в суд был подан иск о расторжении договора и суд в итоге вынесет решение только о расторжении договора, это еще не будет означать возврата продавцу квартиры.

Существует лишь два исключения. Во-первых, соглашением сторон может быть предусмотрено, что после расторжения договора происходит возвращение всего, что было исполнено сторонами по сделке до момента расторжения. В этом случае квартира после регистрации соглашения о расторжении договора в органе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним возвращается продавцу. Правоустанавливающим документом на квартиру будут не документы, на основании которых ранее квартира принадлежала получателям пожизненного содержания, а само соглашение о расторжении.

Во-вторых, согласно ст. 605 ГК РФ при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания.

 Основанием прекращения обязательства по выплате ренты может послужить совпадение должника и кредитора в одном лице, поскольку в юридической практике нередки случаи, когда сторонами по рентному договору являются близкие родственники. Впоследствии это обстоятельство может обусловить возникновение проблем при правовом регулировании ситуации, вызванной смертью плательщика ренты, в частности, возникновение спорных моментов при выдаче свидетельства о праве на наследство. По договору пожизненного содержания с иждивением гражданин, имеющий дочь, является плательщиком, а отец гражданина - получателем ренты. После смерти гражданина - плательщика ренты по договору пожизненного содержания открывается наследство, в состав которого входит квартира, обремененная рентой. Наследуют по закону двое: дочь и отец гражданина.

В соответствии со ст. 1175 ГК РФ каждый из принявших наследство в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества солидарно отвечает по долгам наследодателя.

Учитывая данную норму, наследники плательщика ренты (его дочь и отец) при получении в наследство доли в праве на обремененную рентой квартиру одновременно становятся должниками по договору ренты - плательщиками ренты.

Однако согласно ст. 413 ГК РФ обязательство прекращается совпадением должника и кредитора в одном лице. В данном случае в отношении отца наследодателя происходит совпадение в одном лице должника и кредитора по обязательству, возникшему из договора пожизненного содержания с иждивением, поскольку он является также и получателем ренты по данному договору (кредитором). Таким образом, обязательство осуществлять в пределах стоимости перешедшего к ней наследства пожизненное содержание с иждивением остается только у дочери наследодателя.[[31]](#footnote-31)

В связи с вышеизложенным в практике возникают следующие вопросы:

- сохраняет ли свое действие или подлежит прекращению договор пожизненного содержания с иждивением;

- может ли существовать обязательство, вытекающее из этого договора, если стоимость объема содержания с иждивением, осуществляемого одним наследником в пределах его доли наследственного имущества, будет менее установленного законом минимального размера этой стоимости;

- входит ли обозначенная квартира в состав наследства;

- должно ли выдаваться свидетельство о праве на наследство дочери наследодателя с указанием обременения или без такового.

**Глава 3 Виды договора ренты**

**§ 1. Договор постоянной ренты**

Главным признаком постоянной ренты является бессрочный характер обязательства по выплате ренты, возложенного договором на плательщика ренты. Бессрочность обязательства по выплате постоянной ренты означает, что его существование не ограничивается каким-либо периодом времени, в том числе сроком жизни или существования получателя.

Получателями постоянной ренты могут быть граждане, а также некоммерческие организации (общественные и религиозные организации, различные благотворительные, культурные, образовательные и иные фонды и т. п.), если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности (п.1 ст. 589 ГК РФ).

Получателями постоянной ренты могут выступать лишь собственники имущества, переданного под выплату ренты, но не лица, которым имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления.

Некоммерческие организации, созданные на определенный срок или существующие до момента достижения определенных целей, закрепленных в учредительных документах, не могут быть получателями постоянной ренты, так как они не могут вступать в бессрочные отношения, а бессрочность, как было нами показано, является одним из главных признаков постоянной ренты.

Такие некоммерческие организации как учреждения, по общему правилу, не могут быть получателями постоянной ренты, потому что закон (п.1 cт.289 ГК РФ) запрещает им отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ними имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных им по смете.

Но те же учреждения могут быть получателями постоянной ренты в случаях, когда они будут отчуждать под выплату ренты то имущество, которое они приобрели за счет разрешенной им приносящей доход деятельности и которым они вправе самостоятельно распоряжаться (п.2 ст.298 ГК РФ).

Получателями постоянной ренты не могут быть коммерческие юридические лица. Этот запрет объясняется тем, что их деятельность - предпринимательская, неразрывно связанная с оборотом имущества - несовместима с положением рантье, "живущего на доход, в создание которого он не вовлечен"[[32]](#footnote-32). Данное ограничение объясняется и экономической сущностью ренты: рента как экономическое явление всегда представляет собой доход, не связанный с предпринимательской деятельностью.

Другим признаком договора постоянной ренты является возможность передачи прав получателя ренты в результате уступки требования и возможность их перехода по наследству или в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц. Права получателя постоянной ренты могут быть переданы гражданам, а также некоммерческим организациям, имеющим право быть получателями постоянной ренты.

Возможность передачи прав получателя ренты в результате уступки требования и возможность их перехода по наследству или в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц может быть запрещена законом или договором (п.2 ст.589 ГК РФ).

Здесь следует иметь в виду, что при любых обстоятельствах запреты на передачу прав или на их переход, введенные в договор соглашением сторон или предусмотренные в законе, не должны лишать договор постоянной ренты бессрочного характера.

Поэтому невозможно одновременно включить в договор о постоянной ренте условия о запрете гражданину передавать права получателя постоянной ренты и о том, что эти права не могут перейти к другим лицам в порядке наследования. Если подобное допустить, постоянная рента трансформируется в пожизненную, а плательщик ренты окажется связанным лишь на период жизни гражданина - получателя постоянной ренты.

Форма и размер постоянной ренты определяется правилами ст.590 ГК РФ. Размер рентных платежей является существенным условием договора постоянной ренты, что объясняется рисковым характером такого соглашения, и должен быть определен сторонами в договоре.

В целях защиты интересов получателя постоянной ренты законом установлено, что, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, размер выплачиваемой ренты увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда (п.2 ст.590 ГК РФ).

Основной формой рентных платежей при постоянной ренте является денежная.

Вместе с тем, договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей (недвижимые и движимые вещи, неделимые вещи, сложные вещи, главная вещь и принадлежность, плоды, продукция и доходы, животные, валютные ценности, ценные бумаги), выполнения работ (изготовление или переработку (обработку) вещи либо на выполнение другой работы с передачей ее результата заказчику) или оказания услуг (услуг связи, медицинских, ветеринарных, аудиторских, консультационных, информационных услуг, услуг по обучению, туристическому обслуживанию), соответствующих по стоимости денежной сумме ренты (п.1 ст.590 ГК РФ).[[33]](#footnote-33)

При этом выплата и получение ренты в иностранной валюте допустимы только с соблюдением правил и ограничений, содержащихся в законодательстве о валютном регулировании и валютном контроле.

Во всех случаях, даже если стороны договорились о выплате постоянной ренты путем выполнения работ или оказания услуг, размер ренты должен быть выражен в договоре в определенной денежной сумме. В противном случае будет затруднительно, в частности, определить размер ответственности плательщика за просрочку выплаты ренты.

По соглашению сторон в договоре может быть предусмотрена смешанная форма выплаты постоянной ренты - частично деньгами, а частично вещами, работами и услугами.

По общему правилу размер выплачиваемой ренты увеличивается пропорционально увеличению установленного законом МРОТ. Однако в договоре постоянной ренты стороны могут предусмотреть иную пропорцию изменения размера ренты либо вовсе исключить возможность такого изменения.

Договор постоянной ренты должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (ст.422 ГК).

В соответствии со ст. 421 ГК РФ к элементам договора относятся его условия, права и обязанности сторон.

Императивная норма предписывает определенную форму договору ренты (подлежит обязательному нотариальному удостоверению).

Содержание договора как сделки (юридического факта) образуют его условия. Согласно ст.432 ГК существенными являются условия, необходимые и достаточные для того, чтобы договор считался заключенным.

Предмет является существенным условием всех договоров. Отсутствие соглашения по существенным условиям означает, что договор является незаключенным.

В договоре постоянной ренты должно быть отражено

- обязательство получателя ренты передать свое имущество за плату или бесплатно в собственность другой стороне;

- обязательство плательщика ренты систематически выплачивать платежи получателю на протяжении времени действия договора;

- размер ренты и обеспечение выплат;

- сроки выплаты рентных платежей;

- условия расторжения договора;

- иные условия.[[34]](#footnote-34)

Рентные платежи представляют непрерывный рассроченный доход их получателя. В договоре ренты имеет место риск преждевременного его прекращения для обеих сторон. Договор ренты, напоминающий договор мены, отличается от нее тем, что договор мены завершается передачей в собственность имущества каждой из сторон, чего не происходит по договору ренты.

Обязательным и существенным условием договора является такое, которое устанавливает обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения обязательства или застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение обязательства или ненадлежащее его исполнение.

Таким образом, стороны сами определяют способ обеспечения рентных платежей и фиксируют его в договоре.

Это условие договора ренты специально оговорено законодателем, является существенным и обязательным. В случае невыполнения плательщиком ренты обязанностей по обеспечению рентных выплат, в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по независящим от получателя ренты обстоятельствам, он вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, причиненных расторжением договора. Кроме того, за просрочку рентных платежей закон предусматривает уплату процентов.

В соответствии со ст.584 ГК РФ независимо от вида и стоимости передаваемого плательщику имущества договор ренты (единственный договор, для которого установлено это обязательное правило) подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

Из приведенной нормы следует, что если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, то такой договор будет считаться недействительной сделкой в силу п.1 ст.165 ГК РФ с возвращением сторон в прежнее положение. В рассматриваемом случае это означает передачу плательщиком ренты ее пользователю соответствующего имущества обратно.

Если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, заключенную с нарушением требования о нотариальном удостоверении, суд может по требованию стороны, исполнившей сделку, признать ее действительной и тогда в нотариальном удостоверении нужды уже нет.

Применительно к рассматриваемому договору наиболее вероятна ситуация, при которой ссылается на нарушение формы сделки и требует признания ее недействительной получатель. В этих случаях решающее значение будет иметь соотношение стоимости переданного имущества и выплаченной за все время ренты.

Если же договор о передаче под ренту недвижимого имущества будет нотариально удостоверен, но не подвергнут государственной регистрации, он будет считаться в силу п.3 ст.433 ГК РФ незаключенной сделкой, так как ст.584 ГК РФ не содержат указания на его недействительность. Повышенные требования законодателя к оформлению договора ренты призваны максимально гарантировать интересы получателя ренты[[35]](#footnote-35).

Особенность ренты заключается в том, что имущество, передаваемое под выплату, сразу переходит в собственность плательщика, за исключением специально оговоренных в законе или договоре случаев. Получатель же взамен получает долговременное обязательство о выплате ренты.

Передача имущества в собственность плательщика под выплату ренты может быть произведена получателем за плату (то есть когда помимо собственно рентных выплат возмещают еще и стоимость переданного под выплату ренты имущества) или бесплатно (то есть когда объем выплат сведен к собственно рентным платежам). Если договор предусматривает передачу имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяют правила о купле-продаже. В противном случае к отношениям сторон применяют правила о договоре дарения. Но в отличие от последнего даже при отчуждении имущества под выплату ренты бесплатно договор ренты носит возмездный характер.

Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по договору ренты, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Плательщика ренты или лиц, правомерно пользовавшихся предоставляемым помещением, вследствие недостатков последнего, о которых Плательщику не было известно, подлежит возмещению Получателем ренты в соответствии с действующим законодательством, в том числе после прекращения обязательств сторон по договору, если Плательщиком будет доказано, что эти недостатки возникли до передачи помещения Плательщику ренты, не относятся к числу явных и Получатель ренты, хотя и знал о них, не предупредил о них Плательщика.

Сроки выплаты постоянной ренты указаны в ст.591 ГК РФ, согласно которой, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала, но стороны в договоре и постоянной ренты вправе установить иные сроки.

На случай просрочки выплаты стороны могут предусмотреть проценты. Если их размер не оговорен, он устанавливается в соответствии со ст. 395 ГК и определяется существующей в месте жительства получателя ренты учетной ставкой банковского процента на день исполнения обязательства по уплате рентных платежей.

В длящихся обязательствах, возникающих на основе договора постоянной ренты, особое значение приобретает вопрос о распределении между сторонами риска случайной гибели имущества, переданного под выплату постоянной ренты.

В законе (cт.595 ГК РФ) он решен следующим образом. Если случайно гибнет или случайно повреждается имущество, переданное бесплатно под выплату постоянной ренты, то риск несет плательщик ренты как лицо, получившее это имущество в собственность безвозмездно. Поэтому он обязан независимо от гибели или порчи имущества продолжать исполнять обязательства по выплате ренты.

Если случайно гибнет или случайно повреждается имущество, переданное за плату под выплату постоянной ренты, то плательщик как лицо, понесшее расходы по приобретению этого имущества в собственность, вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты.[[36]](#footnote-36)

Право плательщика ренты требовать прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты при случайной гибели или повреждении имущества не требует специального закрепления в договоре ренты. Статья 595 ГК не предусматривает, что условие договора ренты, согласно которому плательщик ренты отказывается от прав, предоставленных ему п. 2 этой статьи, является ничтожным. В то же время п. 1 ст. 422 ГК устанавливает, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом.

Получатель ренты, желающий при заключении договора ренты обезопасить себя от потерь в связи со случайной гибелью или случайным повреждением имущества, может настаивать на включении в договор ренты условия, согласно которому плательщик ренты вправе требовать прекращения обязательств по выплате ренты не раньше чем через определенное количество лет после случайной гибели возмездно переданного имущества.

При разрешении споров, связанных с действительностью рентного договора, необходимо учитывать рисковый характер данного договора, а также то, что договор ренты, как никакой другой договор, склонны использовать криминальные или просто недобросовестные личности.

Одно из перечисленных в ГК РФ условий состоит в том, что при переходе к третьему лицу прав на переданное плательщику ренты недвижимое имущество право получателя ренты не только сохраняется и переходит к приобретателю, но и гарантируется определенным образом. Имеется в виду субсидиарная ответственность первоначального плательщика.

При этом надо заметить, что ст. 399, к которой отсылает ст. 586, в интересах кредиторов существенно изменила само понятие субсидиарной ответственности.

Теперь для того, чтобы суд в случае уклонения приобретателя имущества от обязанности выплачивать ренту удовлетворил требование первоначального плательщика, последнему достаточно доказать, что приобретатель имущества сам не ответил на адресованное ему получателем требование платить ренту либо заявил об отказе ее оплачивать. [[37]](#footnote-37)

Другие специальные гарантии прав получателя ренты указаны в ст. 587 ГК. Смысл этих гарантий состоит в том, что, во-первых, при передаче недвижимости получатель ренты выступает в роли залогодержателя, что, в частности, означает наделение его преимущественным перед многими другими кредиторами правом на удовлетворение своих требований из стоимости переданной плательщику недвижимости, в том числе при признании последнего банкротом (см. ст. 64 ГК).

Во-вторых, условием, притом существенным, договора ренты служит использование помимо залога и других способов обеспечения либо страхования в пользу получателя ренты риска нарушения плательщиком своего обязательства по выплате ренты.

Обязательства, порожденные договором постоянной ренты, могут быть прекращены как по общим основаниям, предусмотренным в гл.26 ГК РФ, так и по специальным основаниям, указанным в нормах, касающихся договора постоянной ренты.

Однако следует иметь в виду, что прекращение рентного обязательства, возникшего на базе передачи в ренту недвижимого имущества, по таким основаниям, как смерть гражданина (ст.418 ГК РФ) и ликвидация юридического лица, невозможно, потому что рента в порядке следования обременяет не только недвижимое имущество, переданное в ренту.

Расторжение договора постоянной ренты по требованию получателя возможно в случаях, предусмотренных соответственно ст. 593 и 599 ГК. Поскольку по тому и другому договору обязанным лицом является плательщик ренты, получатель вправе требовать расторжения этих договоров при существенном нарушении плательщиком своих обязанностей.

Статья 593 ГК содержит незамкнутый перечень оснований для расторжения договора постоянной ренты ее получателем, который может быть дополнен договором. Расторжение договора постоянной ренты возможно лишь при условии уплаты покупателем ее выкупной цены, указанной в договоре.

Специальным основанием прекращения обязательств, вытекающих из договора постоянной ренты, является ее выкуп. Выкуп постоянной ренты — это один из способов прекращения договора. В соответствии с п.1 ст.592 ГК РФ плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа.

Данное право безусловно, поэтому любое положение договора постоянной ренты, закрепляющее отказ плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп, ничтожно. В договоре стороны могут предусмотреть лишь одно ограничение на выкуп ренты, а именно то, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего 30 лет с момента заключения договора (п.3 ст.592 ГК РФ).

Выкуп ренты означает выплату плательщиком постоянной ренты ее получателю вместо рентных платежей выкупной цены постоянной ренты, определенной сторонами в договоре постоянной ренты.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано за плату под выплату постоянной ренты, выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты (п.2 ст.594 ГК РФ).

В таких случаях невключение в состав выкупной цены, подлежащей выплате получателю ренты, стоимости имущества, переданного под выплату ренты, объясняется тем, что получатель ренты произвел его отчуждение как продавец, получив при этом за него плату, эквивалентную продажной цене.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано под выплату ренты бесплатно, в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества, определяемая по правилам, предусмотренным п.3 ст.424 ГК РФ.

Порядок осуществления плательщиком своего права на выкуп постоянной ренты определен в п.2, 3 ст.592 ГК РФ. Данный порядок формализован. О выкупе ренты ее плательщик обязан заявить в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или ранее - в срок, предусмотренный договором постоянной ренты.

При этом обязательство по выплате ренты будет считаться прекращенным только с момента получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Получатель постоянной ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком в следующих случаях:

а) плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;

б) плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты (ст.587 ГК РФ);

в) плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;

г) недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами;

д) в других случаях, предусмотренных договором (cт.593 ГК РФ).[[38]](#footnote-38)

Приведенный перечень (за исключением указанного в п. «а») предусмотрен в виде императивных норм и соответственно не может быть ограничен договором. В то же время в перечне прямо указаны возможности его расширения договором независимо от того, исходит ли требование о выкупе от плательщика ренты или от ее получателя.

Выплата ренты получателю должна быть обеспечена. Механизм обеспечения зависит от характера передаваемого имущества. При передаче под выплату ренты недвижимого имущества получатель приобретает право залога на него (залог, возникающий в силу закона).

Если под выплату ренты передают движимое имущество, то существенным является следующее условие. Плательщик обязан застраховать переданное ему имущество в пользу получателя либо гарантировать обеспечение исполнения выплаты ренты путем установления в договоре неустойки, залога и т. д.

При невыполнении плательщиком обязанностей по обеспечению выплаты ренты, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель не отвечает, последний вправе расторгнуть договор и потребовать возмещения вызванных этим убытков.

Таким образом постоянная рента - это собственность, отданная в пользование лицу, обязавшемуся регулярно выплачивать оговоренную в договоре сумму за приобретенную собственность. В ренту можно отдать как деньги, так и товар (недвижимость, автомобиль и т.д.). Исчисляются рентные платежи от размера вложенного капитала, а проценты по ренте начисляются с учетом различных факторов, таких как, например, размер вложений, время пользования капиталом (недвижимостью), вид вложений (недвижимость, деньги и т.д.)

Рента, называемая постоянной, может выплачиваться в виде денег, вещей, а также путем выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме, оговоренной в договоре. В договоре обязательно указана периодичность выплаты ренты, если она не установлена, то постоянная рента выплачивается по окончании каждого квартала.

**§ 2. Пожизненная рента**

Правила закона о пожизненной ренте во многом перекликаются с правилами о постоянной ренте, в связи, с чем сказанное в предыдущем параграфе отчасти приложимо и к отношениям, складывающимся при установлении пожизненной ренты. Вместе с тем договор пожизненной ренты обладает рядом специфических особенностей. Как следует из самого названия данного вида ренты, она устанавливается на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им лица (п. 1 ст. 596 ГК РФ). Таким образом, получателями данного вида ренты могут быть только граждане, но не юридические лица. При этом допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, например супругов, детей, членов одной семьи и т. п. Если в договоре пожизненной ренты конкретные доли получателей ренты не определены, они считаются равными. В случае смерти одного из получателей ренты происходит приращение его доли к долям других получателей ренты, если только договор этого прямо не исключает. После смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

Суть рассматриваемого договора исключает иные случаи перехода прав получателя ренты к другим лицам как путем уступки требования, так и в порядке наследственного правопреемства. Поэтому смерть получателя пожизненной ренты либо объявление его в установленном законом порядке умершим приводит к прекращению обязательства.

Что же касается плательщиков пожизненной ренты, то к ним никаких особых требований не предъявляется.

Предметом пожизненной ренты может быть любое движимое и недвижимое имущество, способное к участию в гражданском обороте. Применительно к форме ренты законом допускается лишь одна, а именно выплата ее в виде денежной суммы. Размер пожизненной ренты относится к числу существенных условий договора и потому должен быть обязательно оговорен в нем. При определении размера ренты стороны, однако, не могут нарушить требование закона о том, что в расчете на месяц он не должен быть меньше минимального размера оплаты труда, установленного законом. При этом размер ренты автоматически увеличивается одновременно с увеличением установленного законом минимального размера оплаты труда (ст. 318 ГК). Последнее требование, в отличие от аналогичного правила, действующего в отношении постоянной ренты, является императивным и не может быть отменено соглашением сторон.

Срок действия договора определяется продолжительностью жизни получателя ренты. В течение всего этого периода плательщик ренты обязан выплачивать получателю ренты периодические платежи. Если иное не предусмотрено договором, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.

Естественным основанием прекращения обязательства по выплате постоянной ренты является смерть ее получателя. В период жизни получателя ренты договор, может быть расторгнут по соглашению сторон, в том числе путем предоставления отступного, посредством сложения долга, а иногда и по односторонней инициативе получателя ренты. Поскольку лишь последний случай обладает спецификой, именно он нуждается в кратком анализе.

Основанием, по которому получатель пожизненной ренты может добиваться досрочного прекращения договора, является существенное нарушение договора плательщиком ренты. В самом законе понятие существенного нарушения применительно к рассматриваемому договору не раскрывается, в связи с чем приходится исходить из тех общих положений, которые закреплены ст. 450 ГК, а также анализа содержания обязанностей плательщика. Нарушениями, которые влекут для получателя ренты такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, должны считаться, безусловно, длительная, т. е. сопоставимая с периодом рентных платежей, или систематическая задержка с выплатой рентных платежей; непредоставление необходимого обеспечения ренты, ставящее под угрозу интересы получателя ренты; нарушение плательщиком ренты иных обязанностей, которым сторонами договора придано существенное значение.

При существенном нарушении договора получатель ренты вправе по своему усмотрению либо требовать от плательщика ренты ее выкупа, либо расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков (п. 1 ст. 599 ГК). Выкуп имущества осуществляется на тех же условиях, которые установлены в отношении выкупа постоянной ренты, т. е. по цене, заранее оговоренной сторонами в договоре или определенной в соответствии с законом (ст. 594 ГК). При этом, однако, получатель ренты пользуется одной ощутимой льготой. Если под выплату пожизненной ренты имущество было отчуждено бесплатно, получатель ренты вправе требовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты (п. 2 ст. 599 ГК). При расторжении договора со взысканием убытков получатель ренты вправе претендовать на то, чтобы ему были возмещены все его имущественные потери, включающие стоимость переданного имущества, при одновременном зачете полученных им от плательщика ренты средств в виде компенсации за имущество и рентных платежей. Настаивать при этом на возврате имущества получатель ренты, по общему правилу, не вправе. Следует подчеркнуть, что случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождает плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором. Не пользуется плательщик ренты и правом на ее выкуп.

**§ 3. Договор пожизненного содержания с иждивением**

К данному договору применяют большинство норм о пожизненной ренте, однако он имеет ряд особенностей и характерных признаков, которые регулируют отдельные нормы закона.

По условиям договора пожизненного содержания с иждивением получатель ренты — гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

 Договор пожизненного содержания с иждивением требует нотариального удостоверения. Его заключают с момента государственной регистрации.

 Согласно данному документу под выплату ренты передают только недвижимое имущество.

 Получателем ренты по договору пожизненного содержания с иждивением может быть любое физическое лицо (ограничений по возрасту либо состоянию здоровья нет). Юридические лица, в том числе некоммерческие организации, получателями ренты согласно этому договору и договору пожизненной ренты быть не могут.

 Кроме собственника недвижимого имущества получателями ренты считают названных им третьих лиц, причем они должны быть не обязательно нетрудоспособными по возрасту или состоянию здоровья.

 Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением включает пожизненное обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья получателя ренты, то и уход за ним.

 Договор предусматривает и оплату плательщиком ренты ритуальных услуг. Следует учитывать, что перечень услуг, предоставляемых по договору, не носит в законе исчерпывающего характера, поэтому его можно как увеличить, так и уменьшить.

Довольно часто в данный документ включают условие об обеспечении получателя ренты медикаментами, необходимой помощью по хозяйству, о выполнении каких- либо работ в его интересах и др. В договоре также конкретизируют виды, порядок и периодичность оказания получателю ренты определенных услуг.

Договор предусматривает возможность замены пожизненного содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах. Для его заключения необходимо установить цену всего объема содержания с иждивением, иначе документ считают недействительным. Стоимость общего объема содержания с иждивением не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом.

При определении общего объема содержания с иждивением не только учитывают фактически производимые расходы на приобретение необходимых вещей и продуктов питания, но и оценивают оказываемые получателю ренты услуги, выполнение для него определенных работ и т. п.

В пожизненное пользование получателя ренты предоставляют как отчуждаемое им жилое помещение или его часть (например, конкретная комната в квартире), так и иное жилое помещение. Главное, чтобы не ухудшались жилищные условия получателя содержания с иждивением. Учтите, что передача квартиры (дома) в собственность не означает, что получатель содержания с иждивением теряет право проживать в этой квартире (доме). Новый собственник может выселить его, только предоставив другое жилье. Замена жилища должна решаться только по соглашению сторон.

Плательщик ренты вправе отчуждать, отдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты. Данное положение закреплено в Гражданском кодексе РФ и в отличие от договора пожизненной ренты не может быть изменено соглашением сторон.

На пожизненное содержание с иждивением распространяют также общие правила об обременении рентой недвижимого имущества и о предоставлении получателю ренты права залога на имущество, возникающего в силу закона.

Следует еще раз подчеркнуть, что если получатель ренты согласен на отчуждение недвижимости, то это не избавляет нового приобретателя недвижимого имущества от обязательств по выплате ренты, которые сохраняют при переходе права собственности, в том числе и при наследовании. Поэтому в свидетельстве о регистрации права нового собственника недвижимости указывают ограничения (обременения).

Как уже отмечалось, договор пожизненного содержания с иждивением подлежит государственной регистрации. Учитывая, что основной особенностью договоров ренты является обременение недвижимого имущества и возникновение залога для обеспечения рентного обязательства, то при заключении договоров пожизненного содержания с иждивением регистрируют не только сам договор и право собственности плательщика ренты, но и обременение рентой, а также залог в пользу получателя ренты.

Совершение и регистрация дальнейших сделок с недвижимостью возможны только при соблюдении определенных условий:

-наличие согласия получателя ренты;

-указание в договоре обременения недвижимости обязательствами по предоставлению пожизненного содержания с иждивением и залогом в обеспечение этих обязательств.

Запись об обременении недвижимого имущества рентой и ипотекой погашают в случае:

-расторжения договора ренты, пожизненного содержания с иждивением;

-судебного признания данного договора недействительным;

-смерти получателя пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением;

-выкупа ренты;

-в иных случаях прекращения обязательства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Общим для договора пожизненной ренты и договора пожизненного содержания с иждивением является срок действия (время жизни получателя ренты). Срок действия документа определяют не датой, а наступлением в будущем смерти получателя ренты. Если получателей ренты несколько, то после смерти каждого из них договор прекращает свое действие только в отношении умершего. Предоставленные получателю пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением права не переходят по наследству и не подлежат отчуждению (не могут быть переданы другому лицу).

В случае смерти плательщика ренты договор не прекращается, поскольку недвижимое имущество, ставшее собственностью плательщика ренты, в случае его смерти включают в наследственную массу и передают в собственность наследникам умершего. Таким образом, они становятся плательщиками ренты и им передают обязанности по содержанию получателя ренты.

Договор пожизненного содержания с иждивением прекращается также при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств. В этом случае получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных законом в отношении выкупа ренты. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

**Заключение**

По Договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

В силу статьи 584 ГК РФ, Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит государственной регистрации.

**Ренту можно разграничить на ренту постоянную или пожизненную, т.е. на срок жизни получателя ренты. В свою очередь пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.**

Поскольку есть существенные отличия данных рент и договора пожизненного содержания с иждивением, различаются и условия сделки, и порядок его расторжения. **Судебная практика в первую очередь исходит из доказанности выполнения условий договора плательщиком ренты, из принципов разумности и справедливости (так провозглашено в законе).** Поэтому плательщику ренты надо понимать, что при исполнении обязательств, необходимо сохранять все письменные доказательства его исполнения. Не так редки и случаи недобросовестного поведения получателя ренты.

Получатели ренты **постоянной** – это граждане и некоммерческие организации. Права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться этим лицам, путем уступки требования и переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором.

Получатели ренты **пожизненной** – только граждане, собственники имущества, либо граждане им указанные. Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты. В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

**Постоянная рента** выплачивается в деньгах в размере, устанавливаемом договором.

Договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.

**Пожизненная рента** определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни. Если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, **постоянная** рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала. Если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты, **пожизненная** рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.

В силу статьи 593 ГК РФ получатель **постоянной** ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком в случаях, когда:

* плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;
* плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты (статья 587);
* плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;
* недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами;
* в других случаях, предусмотренных договором.

В практике не редки случае заключения договоров пожизненного содержания с иждивением, где получатель ренты получает в течение жизни периодические платежи в деньгах в определенной сумме.

Суд при разрешении спора между сторонами об объеме содержания, которое предоставляется, или должно предоставляться гражданину по закону должен руководствуется принципами добросовестности и разумности. А при установлении существенного нарушения плательщиком ренты своих обязательств суд удовлетворяет требования получателя ренты о возврате недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо удовлетворяет требования о выплате истцу выкупной цены. При этом плательщику ренты не компенсируются расходы, понесенные в связи с содержанием получателя ренты. Поэтому плательщику ренты надо понимать, что при добросовестном исполнении обязательств, необходимо сохранять все письменные доказательства их исполнения.

Как и любое обязательство, договор ренты может быть прекращен соглашением сторон о расторжении договора и по основаниям, предусмотренным гл. 26 ГК РФ, за исключением прекращения обязательства исполнением. Кроме того, прекращение обязательств по выплате ренты имеет свои особенности, присущие только данному договору. Гражданский кодекс РФ также предусматривает возможность расторжения договора по требованию одной из сторон в судебном порядке (п. 2 ст. 450).

Расторжение договора представляет собой волевой акт, направленный на прекращение неисполненного надлежащим образом договора и тем самым - возникших из него обязательств на будущее время. Институт расторжения договора, предусмотренный современным гражданским законодательством РФ, является новым правовым инструментом, предназначенным для эффективного регулирования гражданского оборота. Договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон либо по инициативе одной из сторон.

В случае расторжения договора ренты по соглашению сторон проблем, как правило, не возникает. Если же инициатором расторжения договора выступает лишь одна сторона, то разрешать данное дело чаще всего приходится суду. Инициатором, как правило, является получатель ренты, поскольку, являясь более слабой стороной, он более защищен законодателем[[39]](#footnote-39).

Таким образом, в работе был проанализирован договор ренты. Порядок его заключения, изменения и расторжения. Выявлены различия видов договора ренты, проанализирована судебная практика по рассмотрению споров возникающих при рентных отношениях.

На наш взгляд цель работы достигнута, задачи решены.

**Список литературы**

* 1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ) // Российская газета 25 .12.1993; СЗ РФ. 26.01.2009 N 4 ст. 445.
	2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (ред. от 17.07.2009) // СЗ РФ. 29.01.1996. N 5. ст. 410; Российская газета. N 131п 20.07.2009
	3. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (утратил силу)// Ведомости ВС РСФСР 1964. N 24. ст. 407
	4. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002 №138 –ФЗ (с изм.и доп.от 09.11.2009)//СЗ РФ 18.11.2002 № 46 ст.4532; СЗ РФ 16.02.2009 № 7 ст.771
	5. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 15.07.2009) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997)// СЗ РФ 28.07.1997 N 30 ст. 3594; СЗ РФ" 20.07.2009 N 29 ст. 3611
	6. Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ(ред. от 17.07.2009) "О некоммерческих организациях"(принят ГД ФС РФ 08.12.1995) (с изм. и доп. на 01.01.2010)// СЗ РФ, 15.01.1996, N 3, ст. 145
	7. Богатырёв Ф.О. Основание и последствие расторжения договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты / Ф.О. Богатырёв // Комментарий судебной практики. Выпуск 9 Под ред. К.Б. Ярошенко. Юридическая литература. – 2004
	8. Брагинский М.И., Витрянский В.В., Суханов Е.А., Ярошенко К.Б. Комментарий части второй ГК РФ. М., 2008. С. 54
	9. Васильева М.В., Новопашина У.С. Нотариальное оформление документов для граждан и организаций // М. НОРМА-ИНФРА-М 2007. – 176с
	10. Гражданский кодекс Нидерландов / Пер. на русск. яз. М. Ферштмана. Лейден 1996
	11. Губин Е.П. Квартирный вопрос: договор ренты требует тщательного исполнения // Независимая газета. - 2001. - 23 февраля. - С. 8
	12. Гражданское право: Учебник / Под ред. проф. Е.А. Суханова. М., 1998. Т.1. С.313, 322
	13. Договор ренты и его виды. // Журнал «Недвижимость и цены»- 2005.-№46 (143).
	14. Дудко А.Г. Договор в условиях существенного изменения обстоятельств // Хозяйство и право. -1999. -№ Ц.-С. 32
	15. Дудко А.Г. Существенное изменение обстоятельств как основание изменения или расторжения договора // Вестник МГУ. Серия 11 (Право). - 2000. - № 1. - С. 100
	16. Ем B.C. Договор ренты // Законодательство, 2005 № 5 С. 41
	17. Золотько Н. Рентный договор: рискуют все // Домашний адвокат. -2007. -№ 21. -С. 17
	18. Зульфугарзаде Т. Э., Жинов А. В. Правовое регулирование сделок, предусматривающих отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты // Право: теория и практика. - 2006. - № 11. - С. 43
	19. Иоффе О.С. Обязательственное право // М. 1975. С. 295
	20. Калинина И.В. Последствия ненадлежащего исполнения обязательств плательщиком ренты / И.В. Калинина // Адвокат. - 2006. - №4
	21. Колесникова Л. «Подписала бабушка договор ренты...» // Вечерняя Казань / № 132(2239) / Социальные проблемы
	22. Контонистова Е. В. Отказ от договора // Учет. Налоги. Право. - 2003. - № 45. - С. 66
	23. Краснюк В. Как разбогатеть бедному родственнику? // Интерфакс-АИФ. - 2006. - 20 мая. - С. 1
	24. Литовкин В.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный). М., 2007. С.162
	25. Макаров Г. Правовые способы защиты граждан от посягательств на их права при совершении жилищных сделок // Хозяйство и право. - 2007. - № 5. - С. 157
	26. Мезенцев Н. Обратный ход ренты // Домашний адвокат. - 2005. - № 17. - С. 14
	27. Махноносов Э. По воле, а не по праву // «Недвижимость и цены». - 2003. - № 41 (октябрь). - С. 12
	28. Натаров С.В. Гражданско-правовая ответственность за нарушение договора пожизненного содержания с иждивением /С.В.Натаров// Юрист. - 2007. - №5
	29. Романец Ю.В. Рента и пожизненное содержание с иждивением //Российская юстиция. -2008.-№6.-С. 24
	30. Саватье Р. Теория обязательств: Юридический и экономический очерк. // М., 1972. С.223-225
	31. Соменков С. А. Расторжение договора по соглашению сторон // Право и экономика. -1999. -№ 7. -С. 31
	32. Сорк Д. Рента: Юридический практикум // Директор. - 2006. - № 9. - С. 58
	33. Цыбуленко 3. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция, 1997, № 7, С. 22
	34. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам (1-ое полугодие 2009 года) (вопросы применения норм материального права) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2009. - № 2(7). - С. 18-22
	35. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам (2-ое полугодие 2008 года) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации . 2008. - № 3(7). - С. 17-20
	36. Обзор судебной практики Верховного Суда Республики Татарстан по гражданским делам (1-ое полугодие 2007 года) (вопросы применения норм материального права) // Бюллетень Верховного Суда Республики Татарстан. - 2007. - № 2(7). - С. 20-21
1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (ред. от 17.07.2009) // СЗ РФ. 29.01.1996. N 5. ст. 410; Российская газета. N 131п 20.07.2009 [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (утратил силу)// Ведомости ВС РСФСР 1964. N 24. ст. 407 [↑](#footnote-ref-2)
3. Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975. С. 295 [↑](#footnote-ref-3)
4. Романец Ю. В. Рента и пожизненное содержание с иждивением//Российская юстиция. -2008.-№6.-С. 24 [↑](#footnote-ref-4)
5. Золотько Н. Рентный договор: рискуют все // Домашний адвокат. -2007. -№ 21. -С. 17 [↑](#footnote-ref-5)
6. Здесь уместно сказать о том, что рента может быть основана на договоре аренды. Так, в соответствии с доктриной голландского гражданского права аренда признается вещным правом, и поэтому на арендатора может быть возложена обязанность выплачивать собственнику через регулярные и нерегулярные интервалы времени денежную сумму - ренту (ст.85 Гражданского кодекса Нидерландов) (см.: Гражданский кодекс Нидерландов / Пер. на русск. яз. М. Ферштмана. Лейден, 1996). [↑](#footnote-ref-6)
7. См.: Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975. С.295. Алеаторный характер договора ренты обоснован во французской юридической литературе (см., напр.: Годеме Е. Общая теория обязательств. М., 1948. С.32; Морандьер Л.Ж. Гражданское право Франции: Книга 3. С.333-338; Саватье Р. Теория обязательств: Юридический и экономический очерк. М., 1972. С.223-225) [↑](#footnote-ref-7)
8. Зульфугарзаде Т. Э., Жинов А. В. Правовое регулирование сделок, предусматривающих отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты // Право: теория и практика. - 2006. - № 11. - С. 43 [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002 №138-ФЗ( с изм. и доп.от 09.11.2009) // СЗ РФ. 18.11.2002 N 46 ст. 4532; СЗ РФ16.02.2009 № 7. ст.771 [↑](#footnote-ref-9)
10. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам (1-ое полугодие 2009 года) (вопросы применения норм материального права) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации . 2009. - № 2(7). - С. 18-22 [↑](#footnote-ref-10)
11. Натаров С.В. Гражданско-правовая ответственность за нарушение договора пожизненного содержания с иждивением /С.В.Натаров// Юрист. - 2007. - №5 [↑](#footnote-ref-11)
12. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 15.07.2009) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997)// СЗ РФ 28.07.1997 N 30 ст. 3594; СЗ РФ" 20.07.2009 N 29 ст. 3611 [↑](#footnote-ref-12)
13. Договор ренты и его виды. // Журнал «Недвижимость и цены»- 2005.-№46 (143). [↑](#footnote-ref-13)
14. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам (2-ое полугодие 2008 года) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации . 2008. - № 3(7). - С. 17-20 [↑](#footnote-ref-14)
15. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам (2-ое полугодие 2008 года) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации . 2008. - № 3(7). - С. 17-20 [↑](#footnote-ref-15)
16. Васильева М.В., Новопашина У.С. Нотариальное оформление документов для граждан и организаций // М. НОРМА-ИНФРА-М 2007. – 176с [↑](#footnote-ref-16)
17. Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ(ред. от 17.07.2009) "О некоммерческих организациях"(принят ГД ФС РФ 08.12.1995) (с изм. и доп. на 01.01.2010)// СЗ РФ, 15.01.1996, N 3, ст. 145 [↑](#footnote-ref-17)
18. Колесникова Л. «Подписала бабушка договор ренты...» // Вечерняя Казань / № 132(2239) / Социальные проблемы [↑](#footnote-ref-18)
19. Богатырёв Ф.О. Основание и последствие расторжения договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты / Ф.О. Богатырёв // Комментарий судебной практики. Выпуск 9 Под ред. К.Б. Ярошенко. Юридическая литература. - 2004 [↑](#footnote-ref-19)
20. Соменков С. А. Расторжение договора по соглашению сторон // Право и экономика. -1999. -№ 7. -С. 31. [↑](#footnote-ref-20)
21. Краснюк В. Как разбогатеть бедному родственнику? // Интерфакс-АИФ. - 2006. - 20 мая. - С. 1 [↑](#footnote-ref-21)
22. Сорк Д. Рента: Юридический практикум // Директор. - 2006. - № 9. - С. 58 [↑](#footnote-ref-22)
23. Губин Е. П. Квартирный вопрос: договор ренты требует тщательного исполнения // Независимая газета. - 2001. - 23 февраля. - С. 8 [↑](#footnote-ref-23)
24. Макаров Г. Правовые способы защиты граждан от посягательств на их права при совершении жилищных сделок // Хозяйство и право. - 2007. - № 5. - С. 157. [↑](#footnote-ref-24)
25. Калинина И.В. Последствия ненадлежащего исполнения обязательств плательщиком ренты / И.В. Калинина // Адвокат. - 2006. - №4 [↑](#footnote-ref-25)
26. Мезенцев Н. Обратный ход ренты // Домашний адвокат. - 2005. - № 17. - С. 14. [↑](#footnote-ref-26)
27. Контонистова Е. В. Отказ от договора // Учет. Налоги. Право. - 2003. - № 45. - С. 66 [↑](#footnote-ref-27)
28. Обзор судебной практики Верховного Суда Республики Татарстан по гражданским делам (1-ое полугодие 2007 года) (вопросы применения норм материального права) // Бюллетень Верховного Суда Республики Татарстан. - 2007. - № 2(7). - С. 20-21. [↑](#footnote-ref-28)
29. Дудко А. Г. Договор в условиях существенного изменения обстоятельств // Хозяйство и право. -1999. -№ Ц.-С. 32 [↑](#footnote-ref-29)
30. Дудко А. Г. Существенное изменение обстоятельств как основание изменения или расторжения договора // Вестник МГУ. Серия 11 (Право). - 2000. - № 1. - С. 100. [↑](#footnote-ref-30)
31. Махноносов Э. По воле, а не по праву // «Недвижимость и цены». - 2003. - № 41 (октябрь). - С. 12 [↑](#footnote-ref-31)
32. Хохлов С.А. Указ. соч. С.320. [↑](#footnote-ref-32)
33. Гражданское право: Учебник / Под ред. проф. Е.А.Суханова. М., 1998. Т.1. С.313, 322. [↑](#footnote-ref-33)
34. Цыбуленко 3. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция, 1997, № 7, С. 22. [↑](#footnote-ref-34)
35. Брагинский М.И., Витрянский В.В., Суханов Е.А., Ярошенко К.Б. Комментарий части второй ГК РФ. М., 2008. С. 54 [↑](#footnote-ref-35)
36. Ем B.C. Договор ренты // Законодательство, 2005 № 5 С. 41. [↑](#footnote-ref-36)
37. Литовкин В.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный). М., 2007. С.162. [↑](#footnote-ref-37)
38. Договор ренты и его виды***.*//**журнал «Недвижимость и цены» №46 (143) от 21-27 ноября 2005г. [↑](#footnote-ref-38)
39. Соменков С. А. Расторжение договора по соглашению сторон // Право и экономика. -1999. -№ 7. -С. 31. [↑](#footnote-ref-39)